The Islamic University of Gaza
Deanship of Graduate Studies
Engineering Faculty
Architecture Dep.



الجامعة الإسلامية-غزة
عمادة الدراسات العليا
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

" البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران"

(نماذج عمرانية نمطية من مدينة غزة)

مقترح مقدم للحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

The political dimension in the urban legislation and reflected on construction

Case Study " neighborhoods From Gaza "

Proposal Submitted to Obtain a Master's Degree in Architecture Engineering

عمل
Done by
مهندس معماري/ جمال البغدادي
Arch. Jamal Al-Baghdadi

إشراف
Supervision

د.م.عبد الكريم حسن محسن
أستاذ مشارك- قسم الهندسة المعمارية
الجامعة الإسلامية -غزة
Dr.Abdel-Karim H. Mohsen
Associate Prof. of Arch
Architecture dep.
Faculty of Engineering-IUG

د.م. فريد صبح القيق
أستاذ مشارك- قسم الهندسة المعمارية
الجامعة الإسلامية -غزة
Dr. Farid S. Al Qeeq
Associate Prof. of Arch
Architecture dep.
Faculty of Engineering-IUG

2010-2009

بسم الله الرحمن الرحيم

وَقَضَى رَبُّكَ أَلاَّ تَعْبُدُواْ إِلاَّ إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا إِمَّا يَبْلُغَنَّ عِندَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلاَهُمَا فَلاَ تَقُل لَّهُمَآ أُفٍّ وَلاَ تَنْهَرْهُمَا وَقُل لَّهُمَا قَوْلاً كَرِيمًا ﴿23﴾ وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُل رَّبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا ﴿24﴾

صدق الله العظيم

﴿الإسراء: 23-24﴾

لجنة الحُكْم والمناقشة

دكتور مهندس **أســـامة إبراهيم بدوي** مُمْتحن خارجي

دكتور مهندس **نــــــادر جواد النمرة** مُمْتحن داخلـــي

دكتور مهندس **عبد الكريم حسن محسن** مشــــرف

دكتور مهندس **فريــــد صبح القيـــق** مشــــرف

إهداء

إلى من أدين لهما بالعرفان والجميل

إلى من علموني أن الحياة عطاء قبل الأخذ

إلى روح والدي الطاهرة طيب الله ثراه

إلى من منحنى شرف الانتماء إليه .... والدي

إلى أمي .... عرفانا وتقديرا

إلى قرة عيني احمد ومحمد ولينا ودينا والى زوجتي الحبيبة

الذين شجعوني و أعطوني حقهم في وقتي و شاركوني همي و فرحى

إلى زملائي والذين هم الآن أساتذتي في دراستي

إلى كل من علمني حرفا .... أهدى هذا العمل

الباحث

شكر وتقدير

الحمد لله الذي من علينا بنعمة الإسلام وجعلنا مؤمنين والصلاة والسلام على خير الأنام سيدنا محمد وعلى من سار على دربه إلى يوم الدين .

بخالص الشكر والتقدير والاحترام أتوجه إلى استاذَيْ الفاضلين الدكتور عبد الكريم محسن والدكتور فريد القيق على العطاء الوافر الذي تركاني انهل منه المعرفة وعلى الخلق الدمث الذي كسر كل الحواجز مما سهل علي التواصل والسؤال بلا تردد وعلى العطاء الذي لم يقف عند حد وعلى الإنسانية وأسلوب التعامل معي ومع زملائي وتميز العطاء العلمي الذي سدد خطاي من بداية بحثي حتى النهاية كما أتقدم بشكري وتقديري إلى زميلي وصديقي المهندس فوزي الفرا على وقفته الصادقة معي خلال رحلة الماجستير والى كل من ساعدني في هذا البحث حتى يرى النور.واسأل الله التوفيق والسداد وان يجعل هذا البحث نافعا لوطني الذي اسأل له الله أن يجنبه المحن ويؤلف بين قلوب أهله .

الباحث

التعريف بالباحث

الاسم : جمال محمد البغدادي.

مكان وتاريخ الميلاد: غزة – فلسطين،1959م.

تاريخ الحصول علي بكالوريوس العمارة: سنة1985م. – جامعة الأزهر – جمهورية مصر العربية.

دبلوم الدراسات العليا في إدارة المشاريع: سنة1995م. –جامعة لوند –السويد.

أدرس حاليا في برنامج ماجستير العمارة 2009م. – الجامعة الإسلامية – فلسطين.

خبرات الباحث:

أولاً: على الصعيد المهني:

❖ مؤسس ومدير مكتب/ هاي لاين للاستشارات الهندسية في الفترة من 1986–2010م.

❖ تصميم العديد من المساكن والمنشآت العامة والخاصة في معظم مدن وقرى القطاع والضفة الغربية منها:

- تصميم مسجد الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان بالقدس الشريف.
- تصميم مبنى الهلال الأحمر الفلسطيني بخان يونس.
- تصميم منتجع الواحة السياحي شمال غزة.
- تصميم المبنى الإداري لجامعة القدس المفتوحة.
- تصميم مقر جمعية بيتنا بجباليا.
- تصميم المباني الجديدة لنادي غزة الرياضي.

ثانياً: على الصعيد الأكاديمي:

❖ شارك في عدد من الدورات العلمية والمؤتمرات الخاصة بالإسكان ومن أهمها الموئل لعـدة سنوات. ودورة في إدارة المشاريع الهندسية (لويس بيرغر) عام 1994م.

❖ **ثالثاُ: على الصعيد النقابي:**

❖ شارك في العمل النقابي في نقابة المهندسين بقطاع غزة.

إقرار

يقر الباحث بالتزامه بالأمانة العلمية وعدم النقل أو الاستنساخ من الأبحاث والرسائل التي تناولت هذا الموضوع، وان الاقتباسات المسموح بها علميا والواردة في هذه الرسالة موضحة المصادر والمراجع.

الباحث

شكل رقم (1-1) هيكل البحث

ملخص البحث

مدينة غزة قديمة جذورها ضاربة في عمق التاريخ، لذا اعتبرت من مدن الحضارات لكثرة ما تعاقب عليها من أنظمة سياسية على مر العصور، وما هذه التقلبات السياسية التي مرت بها إلا دليلا على كثرة الغزاة الذين مروا بها وذهبوا وبقيت غزة. وما زالت بعض معالم النسيج الحضري قائمة تعكس على عمران المدينة محاولات هؤلاء الغزاة فرض واقع سياسي وثقافي يرسم ملامح تلك الحقب التاريخية. فقد حاولوا على مدى أزمان متتالية فرض سياسات متعددة كل حسب رؤيته وما يتماشى مع مصالحه ومخططاته. وحيث أن الكثير من المؤثرات تزول بزوال المستعمر، إلا أن الآثار على العمارة والعمران هي التي تبقى دليلاً حياً وشاهداً وتاريخاً مسجلاً أحرفه من شوارع ومباني ومرافق يصعب إزالتها، تبقى أثراً وإرثاً وملمحاً معمارياً وعمرانياً محفوراً في ذاكرة الشعب، وتاريخا بارزاً على عمارته وعمرانه. وفي ظل التغيرات الدراماتيكية الكثيرة التي مرت بها غزة أصبح المخزون التاريخي الناتج عن تشريعات المستعمر علامةً واضحة بما فيها من سلبيات وايجابيات، تاريخاً يشكل بانوراما معماريه تظهر واضحة وجلية على أحياء مدينة غزة. لذا هدفت هذه الدراسة إلى تتبع المراحل التاريخية التي أثرت على التشكيل العمراني والمعماري لمدينة غزة، خاصة التشريعات العمرانية التي صاحبت كل حقبة تاريخية وتركت آثاراً واضحة على أحياء مدينة غزة، وكذلك التعرف على الأسباب الحقيقة وراء كل تشريع وأثره، ومدي تأثير السياسة عليه، وما ترتب على ذلك من سلبيات وايجابيات ومدى انعكاسها على عمران المدينة. وحيث أن للتشريعات تأثير مباشر في كل من العمارة، والعمران وهما اتجاهان متلازمان يشكلان الشخصية المعمارية، لذا تم دراسة أثر التشريعات وانعكاساتها على كلا المحورين المتلازمين. ولتحقيق الأهداف المرجوة اعتمد الباحث على المنهج العلمي لرصد وتحليل واقع التشكيل العمراني في مدينة غزة، وذلك بتجميع المعلومات المطلوبة للدراسة ثم تحليلها للوصول إلى مبادئ وقواعد تعتمد عليها الدراسة، ثم اتبع ذلك دراسة تحليلية لنماذج نمطية من مدينة غزة للتعرف على أثر التشريعات على المخرجات العمرانية، وتم التأكد من ذلك باستخدام معيارين عالميين هما معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش لجودة البيئة العمرانية، وخلص البحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات أهمها أن هناك أثر واضح لانعكاس التشريعات ذات البعد السياسي على العمران، وأن هناك ضرورة للبحث عن بدائل تشريعية تستمد خصائصها من البيئة المحلية، والتي يمكن من خلالها السيطرة على المنتج العمراني.

Abstract

The political dimension in the urban legislation and reflected on construction

Case Study " neighborhoods From Gaza "

Gaza City, an old rooted deep in history, so are considered among the civilizations of the large cities of the succession from the political systems throughout the ages, and the political instability experienced by the only evidence of the many conquerors who passed by and went and stayed the Gaza Strip. Still some features of the urban fabric of the list reflect the city's attempts Imran these invaders to impose a political reality and cultural features of this paints a historical eras. They tried to impose consecutive times over multiple policies, each according to his vision and in line with the interests and plans. The fact that many of the effects disappear when the colonizer, but the effects on Architecture and Urbanism is that remain vivid evidence and testimony, and history, recording a floral from the streets, buildings and facilities are difficult to remove, keep the difference and the legacy and feature architecturally and physically etched in the memory of the people, and history high on his building, and helping. In light of the many dramatic changes experienced by the Strip has become a historical inventory resulting from the legislation a clear sign of the colonized, including the negatives and positives, a panorama of architectural history show obvious and clear neighborhoods of Gaza City. So This study aimed to trace the historical stages that have affected the composition of urban and architectural heritage of the city of Gaza, in particular legislation, urban development, which accompanied each historical era and left the obvious effects on the neighborhoods of Gaza City, and to identify the real reasons behind all the legislation and its impact, and the effect of policy upon, and the consequent to that of the pros and cons and the extent of its impacts on Imran city. Since the legislation directly affecting the two directions architecture, urbanism, two trends go hand in hand are the personal architecture, therefore, been studying the impact of legislation and its implications on both the twin axes. To achieve the desired objectives the researcher on the scientific method for monitoring and analyzing the reality of configuration Urban in Gaza City, by compiling information required for the study are then analyzed to gain access to the principles and rules depend on the study, and then follow that an analytical study of stereotypes from Gaza City to identify the impact of legislation on outputs Built Environment , in addition to a set of standards that contribute to the trend towards legislation for the formation of Mosul urban sustainable. The research found a set of conclusions and recommendations need to search for

the most important legislative alternatives to derive characteristics of the local environment, and which they can control the physical product.

فهرس المحتويات

الفصل الأول

(الواقع العمراني لمدينة غزة عبر العصور)

الفصل الثاني

(أثر القوانين والتشريعات على التشكيل العمراني)

الفصل الثالث

(نماذج عمرانية نمطية من مدينة غزة)

الفصل الرابع
(النتائج والتوصيات)

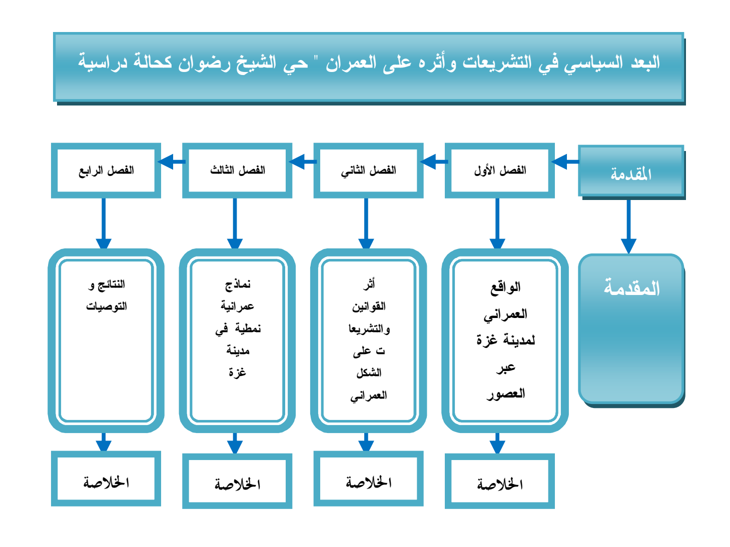
فهرس الجداول

فهرس الأشكال

فهرس الملاحق

المقدمة

- 0-1 تمهيد
- 0-2 أهمية البحث
- 0-3 المشكلة البحثية
- 0-4 فرضيات البحث
- 0-5 أهداف البحث
- 0-6 منهجية البحث
- 0-7 مصادر المعلومات
- 0-8 حدود البحث الزمانية والمكانية
- 0-9 معوقات البحث
- 0-10 هيكلية البحث
- 0-11 الدراسات السابقة



1-0 تمهيد:

ليس خافياً على أحد حجم المعاناة التي تعرضت لها فلسطين منذ النكبة الكبرى عام 1948م – على الرغم من أن تاريخ فلسطين الطويل مليء بالغزاة الذين سبقوا هذه النكبة وشرعوا ما يتناسب مع أطماعهم – وزادت هذه المعاناة بعد هزيمة 1967م واحتلال إسرائيل للضفة وقطاع غزة.

وتعتبر الممارسات الإسرائيلية وما تفرضه من أمر واقع، ومحاولة اقتلاع الشعب الفلسطيني من أرضه، وطمس الهوية الفلسطينية، وتحطيم البنية الاجتماعية والثقافية والعمرانية للمدن والقرى الفلسطينية، هو أكبر عائق أمام تطوير الأراضي الفلسطينية، وخاصة قطاع غزة، ويعتبر استمرار الاستيطان الإسرائيلي، وتوسعه بصورة مذهلة على الأراضي الفلسطينية دليلاً على نية الاحتلال للحد من التطور العمراني الفلسطيني، مستخدماً التشريعات مبررا للحد من التطور العمراني للمدن الفلسطينية.

وأمام هذه التحديات لم يفقد القطاع مكانته وأهميته ودوره في تقديم الخدمات الإدارية والتجارية والثقافية ... الخ للمواطنين الفلسطينيين لتثبيت صمودهم أمام الاحتلال الغاشم، وما المحاولات التي تمت وتتم بعد زوال الاحتلال من وضع التشريعات والمخططات الهيكلية إلا محاولة وطنية جادة لإعادة وصل النسيج العمراني الذي حاول المحتلون تدميره ويرتبط التشكيل العمراني ارتباطا وثيقا بالبيئة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية، وكذلك نظم وتشريعات وقوانين البناء، وهى الأدوات الحاكمة لأسلوب ونمط التشكيل، حيث تشير البحوث والدراسات إلي أن النظم العمرانية المطبقة في بلادنا لا تنسجم مع القيم الثقافية والاجتماعية لمجتمعاتنا فقط ولكنها لا تتناسب أيضا مع الأوضاع البيئية والأحوال المناخية للبيئة المحلية.

ويقول الدكتور يسري عزام الأستاذ المساعد بقسم العمارة بجامعة الإسكندرية: "إن التشريعات المنظمة للعمران والإدارة المحلية والبيئة من الآليات الأساسية المؤثرة في مستوى التحضر لما تفرضه من ضوابط ومعايير، الغرض منها الارتقاء الجمالي وضمانا لاستمرارية الأهداف التنموية المختلفة".[1]وهذا يتوافق مع وجهة لنظر القائلة إن العمارة هي المرآة التي تعكس حضارة المجتمع. وبنظرة متفحصة إلى أنظمة وقوانين البناء المعمول بها في فلسطين نجدها قديمة جدا يرجع معظمها إلى العهد العثماني مع وجود تعديلات للحكومات المتعاقبة من الانتداب البريطاني إلى الحكم المصري إلى الاحتلال الإسرائيلي وأخيراً السلطة الوطنية الفلسطينية والتي قبلها كانت معظم القوانين إن لم يكن جميعها وضعت لخدمة مصالح تلك الحكومات والأخطر من ذلك إننا نجد لكل مدينة قوانينها الخاصة المنظمة للبناء بها كما أن قطاع غزة له قوانينه الخاصة ذات الأصول المصرية وللضفة الغربية قوانينها الخاصة ذات الأصول الأردنية ورغم مرور الزمن على هذه القوانين والتشريعات إلا أنها لم تراجع أو تقيم حسب المتغيرات مع العلم انه في معظم دول العالم هناك دراسات مستمرة للأنظمة والقوانين لمواكبة التطور العمراني الحاصل فتعدل القوانين الموجودة أو يلغى العمل بها ويسن غيرها لتتلاءم مع المستجدات لان الأنظمة والقوانين سنت لخدمة المجتمع ولا يجب أن تكون قوالب جامدة .

2-0 أهمية البحث

يعتبر موضوع البحث من أهم القضايا الملحة حالياً وهي التشريعات العمرانية في قطاع غزة وذلك في ظل النمو السكاني المتزايد، لأن معرفة الإفرازات المعمارية التي تـؤدي إليهـا القـوانين وتشـريعات

[1] عزام يسري عبد القادر: تأثير التشريعات البنائية على التنمية الحضرية المستدامة –مناقشة التشريعات في مصر الإسكندرية.

المخططات الهيكلية وكذلك بعض السلوكيات والعادات الاجتماعية وبعض المتطلبات البيئية والمؤثرات الاقتصادية والسياسية توصلنا إلى الأسباب الحقيقية الكامنة وراء التشكيل العمراني الذي نراه وهذا يمكننا من التعامل مع الجوهر الحقيقي للمشكلة التي نحن بصدد بحثها، لذا توجب التفكير في حلول مبتكرة من شانها وضع أنظمة تخطيط عمرانية ذات تشكيلات جيدة تكون قادرة على توفير احتياجات المجتمع الإسكانية والفيزيائية بأقل مساحة ممكنة من الأرضي المخصصة للبناء، بالإضافة إلى مراعاة النواحي الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وذلك من خلال وجود متخصصين في مجال الأنظمة والقوانين والتشريعات المتعلقة بالتخطيط والتنظيم والبناء كل حسب مجاله ليكون هناك فريق متخصص في هذا المجال قادر على تطوير القوانين والتشريعات بما يتناسب مع التطور الحادث. ومما يزيد من أهمية البحث عدم التعرض لهذا الموضوع في دراسات و أبحاث سابقة وإن كان هناك بعض الدراسات بخصوص تنظيم البناء إلا أنها لم تتناول موضوع التشريعات والعوامل المؤثرة عليها وأسبابها ومدي ملائمتها لمجتمعنا الفلسطيني الذي مر بكل تلك الظروف التي تم الإشارة لها سابقاً وأدت إلى سن التشريعات التي لا زلنا نتعامل بها رغم تغير الظروف التي سنت خلالها من أجلها.

0-3 أهداف البحث:

كون الواقع العمراني لمدينة غزة مهلل وتطغي عليه ملامح عمرانية مشوهة لا تعكس التاريخ الحضاري العريق لهذه المدينة فإن الهدف الرئيس لهذه الدراسة هو استحداث أنظمة وتشريعات تخطيط عمرانية تكون قادرة على توفير احتياجات المجتمع الإسكانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، في ظل الزيادة السكانية وقلة الأراضي، كما تتمثل الأهداف الفرعية للبحث في:

- إيجاد حلول مبتكرة للاستغلال الأمثل للأراضي بهدف السكن مع المحافظة على حق الأجيال القادمة في تلك الأراضي.
- توفير بيئة عمرانية تساعد على بناء علاقات اجتماعية سليمة بين السكان.
- توضيح وتحديد الدور الذي تلعبه نظم ولوائح القوانين والبناء والمعدلات والمعايير المعمارية في تشكيل العمران وانعكاسات ذلك على البيئة العمرانية.
- استحداث أسس تخطيطية تؤدى إلى معالجات عمرانية بديله تلاءم خصائص البيئة المحلية ومتطلبات التخطيط والتصميم العمراني الحديث.
- استحداث بدائل وأنماط تصميمية وتخطيطية تستمد خصائصها التشكيلية من مفهوم الوحدة الأساسية باعتبارها الخلية أو النواة، والتي يتحقق بتكرار تنويعاتها التكوين النهائي للتجمع السكنى، بحيث يتحقق من خلال التكوين عنصري الفاعلية والتآلف الاجتماعي، وذلك من خلال تشريعات وطنية تراعي حق الإنسان الفلسطيني والأجيال القادمة في التمتع ببيئة عمرانية أمنة ومستدامة .
- جمع الأنظمة والقوانين المتعلقة بالتخطيط والعمران في مرجع واحد يسهل على الباحثين والدارسين والمتخصصين الاستفادة منها مستقبلا.

0-4 المشكلة البحثية:

تمحورت المشكلة البحثية في السؤال التالي: "**هل أثر البعد السياسي في التشريعات على التشكيل العمراني لمدينة غزة؟**" والفرضية البحثية هذه سيتم معالجتها في سياق هذا البحث لإثبات صحتها أو نفيها.

0-5 فرضيات البحث :

حيث أن التشكيل العمراني عبارة عن مركبة من خليطين هما العمارة والعمران لذا اشتمل البحث بين جنابته كليهما ولتحديد الفرضية الأساسية والوصول إلى نتائج أكثر دقة يحتاج السؤال السابق إلى أن يتجزأ إلى الأسئلة التالية :

- **هل كان للعوامل التاريخية التي مرت بها مدينة غزة اثر على التشكيل العمراني؟**
- **هل عملت العوامل السياسية على غياب الطابع العمراني للمدينة؟**
- **هل كان لغياب الدور الوطني اثر على غياب الطابع المعماري والتشكيل العمراني؟**
- **هل كان للتشريعات والقوانين التي وضعها الانتداب البريطاني اثر على التشكيل العمراني؟**
- **هل كان للحكم المصري أبان إدارته للقطاع انعكاس على التشكيل العمراني؟**
- **هل كان للمخططات الهيكلية الإسرائيلية خلال احتلال قطاع غزة اثر على التشكيل العمراني؟**
- **هل أثرت السياسات الإسكانية على التشكيل العمراني؟**
- **هل تمكنت المخططات الهيكلية الفلسطينية من الوصول إلى رؤية معمارية تصلح الخلل الحاصل في التشكيل العمراني؟**
- **هل من الممكن صياغة تشريعات عمرانية وتنظيمات معمارية تساهم في وقف الخلل الحاصل في التشكيل العمراني وإعادة تصويبه؟**

0-6 منهجية البحث

تعتمد الدراسة على المنهج العلمي لرصد وتحليل واقع التشكيل العمراني لمدينة غزة وانعكاس التشريعات العمرانية وخصوصاً ذات البعد السياسي عليه، وذلك بتجميع المعلومات المطلوبة للدراسة ثم تحليلها بالأساليب العلمية للوصول إلى مبادئ وقواعد تعتمد عليها الدراسة، ثم يتبع ذلك دراسة تحليلية لنماذج عمرانية نمطية من مدينة غزة، وهي الجزء الأساسي من الدراسة، وتمثل محاولة للخروج بتشريعات عمرانية وطنية، بحيث يأتي التخطيط النهائي محققاً لطموحات الإنسان الفلسطيني في الحياة في بيئة عمرانية سليمة.
وتم ذلك من خلال مجالين رئيسيين:

أ- المجال الأول :

البحث النظري للمشكلة وتم من خلال ما يلي :

دراسة الخلفية التاريخية والطبيعة الجغرافية لمدينة غزة، ودراسة التطور العمراني للمدينة عبر العصور المختلفة، ثم دراسة التشريعات العمرانية التي عمل بها والتي لا يزال العمل بها سارياً ومصادر تشريعها وأسبابها .حيث أن مصادر هذا المجال المراجع والكتب التاريخية والأبحاث المعمارية والنشرات وسجلات بلدية غزة.

ب- المجال الثاني :

الجانب العملي ويعتمد على الزيارات الميدانية التي تقوم على منهج علمي تطبيقي منظم يعتمد على أخذ حالات دراسية قائمة وتقييمها ضمن معايير عالمية حديثة (معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش والذي سيأتي تفصيلهم لاحقاً في فصول البحث) والتي تأخذ العوامل الاجتماعية والثقافية والبيئية والجمالية والوظيفية بعين الاعتبار من خلال رصد وتقييم لمناطق الدراسة للتعرف والإلمام بكل الجوانب التي يعتقد أنها سبب المشكلة موضوع الدراسة. ثم تحليل وتقييم النتائج. للخروج بتوصيات تحقق أهداف الدراسة.

0-7 مصادر المعلومات (طرق جمع المعلومات):

- بلدية غزة.
- وزارة الإسكان والأشغال العامة.
- وزارة التخطيط والتعاون الدولي.
- وزارة الحكم المحلي.
- المراجع والكتب وخاصة الدراسات ذات الصلة.
- الزيارات الميدانية.
- لقاءات مع شرائح مختلفة من السكان.
- الاستبيانات المختلفة.
- الشبكة العنكبوتية.

0-8 حدود البحث المكانيّة والزمنيّة:

يتمحور البحث حول أحياء مدينة غزة (حدود المكان) المتمثلة في معسكر الشاطئ وحي البلاخية وحي الشيخ رضوان ومشروع إسكان تل الهوا، حيث تم اختيار هذه الأحياء بناء على حقب زمنية مختلفة بدءاً من الانتداب البريطاني حتى الوقت الحالي (حدود الزمان).

0-9 معوقات البحث (المشاكل والصعوبات):

أ- صعوبة الحصول على المخططات من بلدية غزة.

ب- التصوير الفوتوغرافي الميداني يمكن أن يُقابل بنوع من الفضول والاستغراب من قبل السكان.

ج- الإجابة على أسئلة الاستبيان من قِبَل السكان قد يشوبها الحذر مما يقل من الدقة المطلوبة.

0-10 هيكل البحث (طريقة عرض الدراسة):

بدأ الباحث دراسته بعرض فكرة عامة عن تاريخ فلسطين منذ نشأة مدينة غزة، وفكرة عامة عن الأحياء التي أنشأت على حقب زمنية مختلفة مع دراسة المؤثرات الحاكمة في كل فترة من الفترات، والظروف

السياسية والإقتصادية والاجتماعية ودراسة انعكاسها على التشريعات العمرانية وأثرها على الشكل العمراني لمدينة غزة. هذا ويتكون البحث من أربعة فصول كما هو موضح:-

أ- **المقدمة وتتحدث عن:**

أهمية البحث وأهدافه حيث تناول الباحث تحديد المشكلة البحثية وأهميتها وإبعادها المختلفة ومجال الدراسة والحقبة الزمنية ومعلومات البحث ومصادره وأهم معوقاته . وقد تلخصت المشكلة البحثية **في تساؤل أساسي عما إذا كان للبعد السياسي وما رافقه من منظومة قوانين وتشريعات اثر في تشكيل الطابع العمراني والمعماري لمدينة غزة.**

ب- **الفصل الأول:**

ويتناول هذا الفصل التعرف على مدينة غزة عبر التاريخ وجغرافيتها وعن الحقب التاريخية التي مرت عليها وعمن ترك فيها آثارا عمرانية من خلال سرد تاريخي مبسط بدءً من العصر الكنعاني والإغريقي والروماني والبيزنطي، مروراً بالعصر المملوكي والعثماني، ثم الانتداب البريطاني وفترة الحكم المصري، وصولاً إلى فترة الاحتلال الإسرائيلي، وانتهاءً بالعهد الحالي عهد السلطة الوطنية الفلسطينية. كما يتطرق هذا الفصل إلى المؤثرات الحاكمة السياسية والاقتصادية وأثرها على العمران.

ج- الفصل الثاني:

ويتناول أثر القوانين والتشريعات على الشكل العمراني من خلال تعريف الشكل العمراني والتطور العمراني والتشريعات المعمارية والتخطيطية وأثرها على الطابع العمراني والمعماري لمدينة غزة، وينقسم هذا الفصل إلي جزأين:

- **الجزء الأول: التشريعات**

ويتحدث عن التشريعات بشكل عام والتشريعات المعمارية والتخطيطية بشكل خاص.

- **الجزء الثاني:**

يتحدث عن التشريعات في فلسطين وأثرها على العمران وعن أنواع التشريعات التي صدرت بدوافع سياسية وانعكاسها وأثرها على الطابع العمراني والمعماري في غزة. حيث تم التركيز على قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 والذي صدر عن الانتداب البريطاني، كذلك عن التشريعات التي صدرت خلال الحكم المصري والاحتلال الإسرائيلي وفي عهد السلطة. ومن خلال هذا الفصل تم التعرف على شكل المنتج المعماري الذي تكون من خلال تطبيق هذه التشريعات من ناحية الهيكل الإنشائي ومواد البناء والارتدادات وحجم المباني والكثافات الإنشائية. بالإضافة إلى تتبع نشوء التجمعات العمرانية ونمو المدينة الذي تأثر بشكل واضح بالمتغيرات السياسية خلال تلك الفترة.

د- الفصل الثالث:

نماذج عمرانية نمطية من مدينة غزة (معسكر الشاطئ وحي البلاخية وحي الشيخ رضوان ومشروع إسكان تل الهوا)، حيث تم دراسة مكونات النسيج الحضري وعلاقة ذلك بنظريـــات اســتعمالات ارض المدينة لاستخلاص البعد السياسي الذي واكب النمو العمراني لمدينة غزة وذلــك باســتخدام معيــارين عالميين متمثلين في:

- **معيار الاستدامة.**
- **معيار كيفن لنش.**

وتمت الدراسة عبر ثلاث مستويات :

1ـــ عملية رصد وتوثيق .

2ـــ عملية تحليل الوضع القائم وتقييمه.

3 –مقارنة الوضع القائم بالوضع الافتراضي

هـــ – الفصل الرابع:

النتائج العامة للدراسة والتوصيات بخصوص وضع تشريعات تعمل على النهوض بالواقع العمراني والمعماري ورسم ملامح التطور العمراني السليم للمدينة.

0-11 الدراسات السابقة :

يوجد العديد من الدراسات التي لها علاقة غير مباشرة بالموضوع تم الاستفادة من أجزاء منها فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1- د. عبد الكريم محسن،الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة، رسالة ماجستير –جامعة الأزهر – جمهورية مصر العربية، 2000 م.

2- د. أسامة بدوي بالاشتراك مع المهندسة فكتوريا فالس ، دراسة حول تطوير الظروف المعيشية والإسكانية للاجئين الفلسطينيين 2000/1999 م.

3- د. إبراهيم أبو حميد، دراسة حول السياسات والمعايير الإسكانية لإعداد الخطة الوطنية التي تم تقديمها إلى وزارة الإسكان عام 1995 م.

4 – عمرو باسم تفاحة، أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين- رسالة ماجستير جامعة النجاح الوطنية –نابلس- فلسطين، 2009.

الفصل الأول

الواقع العمراني لمدينة غزة عبر العصور

تمهيد.

1-1 البعد التاريخي لمدينة غزة.

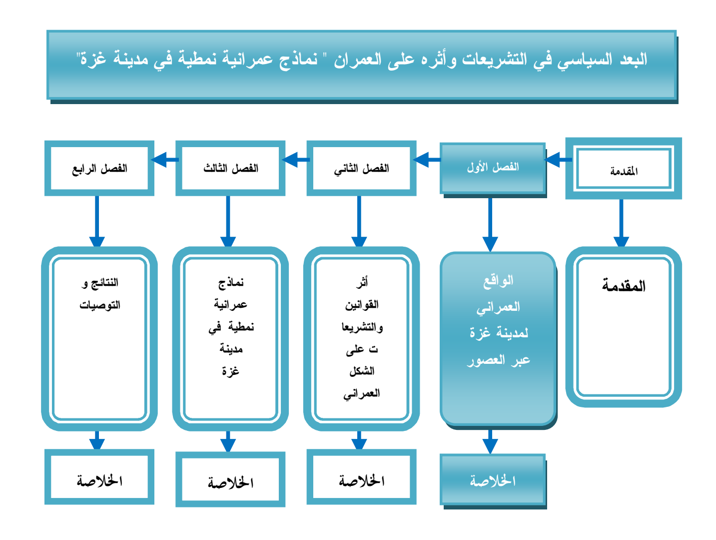
2-1 الخصائص المناخية والجغرافية.

3-1 الخصائص العمرانية.

4-1 المؤثرات الحاكمة السياسية وتأثيرها على العمران.

5-1 المؤثرات الاقتصادية الحاكمة وتأثيرها على العمران.

الخلاصة.



تمهيد:

مرت مدينة غزة بمراحل كثيرة من التغيرات السياسية منذ نشأتها، فقد تعاقب عليها أمم كثيرة على مر التاريخ ، فمنذ نشأتها حتى الآن لم تشهد المدينة استقرارا سياسياً بل احتلالات أجنبية الواحدة تلو الأخرى. فمنهم من قام بتدميرها بعد أن أخذ خيراتها ومنهم من استفاد من تميز موقعها وترك بصمات على عمرانها ومنهم من أهملها وأساء إلى عمرانها ولا زال عمرانها شاهداً حياً على ما تركت هذه الأمم على عمران مدينة غزة من سلبيات أو ايجابيات إلى اليوم الحالي.

ويستعرض هذا الفصل البعد التاريخي لمدينة غزة والأمم التي مرت عليها وأطماعهم بها وموقعها الجغرافي وخصائصها المكانية والمناخية وتضاريسها ومياهها وبحرها، كذلك الخصائص العمرانية من فترة الحكم البريطاني والحكم المصري والاحتلال الإسرائيلي والفترة الحالية، وهي فترة السلطة الوطنية الفلسطينية، هذا بالإضافة إلى أراضي غزة وأنواعها واستعمالاتها وتوزيعها المساحي وملكياتها، والمؤثرات السياسية والاقتصادية التي أثرت بها وانعكست على السياسات العمرانية خلال فترات الحكم المختلفة، والقوانين التنظيمية التي انعكس أثرها على واقعها العمراني.

1-1 البعد التاريخي لمدينة غزة:

تعتبر مدينة غزة من أهم المدن الفلسطينية موقعاً وتاريخاً منذ القدم وبسبب أهمية موقعها وتميزه كانت محط أطماع الغزاة على مر التاريخ ويمكن تقسيم تاريخ المدينة ونظم البناء فيها إلى فترتين:

- الفترة الأولى فترة التاريخ القديم منذ النشأة وحتى بداية الانتداب البريطاني.
- فترة التاريخ الحديث منذ الانتداب وحتى الآن.

أولا–فترة التاريخ القديم:

تختلف المصادر التاريخية في نشأة مدينة غزة على يد الكنعانيين العرب الذين نزحوا من الجزيرة العربية وأقاموا في بلاد الشام في الألف الثالثة قبل الميلاد، أو على يد المعينيين العرب من معين جنوب الجزيرة في القرن الثامن عشر قبل الميلاد، أو الفلسطينيين الذين أقاموا في خمس من المناطق الجنوبية لساحل فلسطين كانت غزة إحداها منذ ألفي سنة قبل الميلاد.

وكانت للمدينة مكانتها في فترة حكم الحضارة المصرية القديمة (الفرعونية) حيث اعتقد حكامها أن الاستيلاء على المدينة هو السيطرة على طرق التجارة بين قارتي آسيا و أفريقيا وكذلك بأهميتها من الناحية العسكرية، ووصفت بأنها العاصمة المصرية وأرض الكنعانيين (القرن13–14 ق.م). ويشمل التاريخ القديم للمدينة أيضاً فترات السيطرة الآشورية (734 ق.م)، والبابلية (603 ق. م)، والفارسية (5–3 ق. م)، حتى استيلاء الإسكندر المقدوني على المدينة في العام (332 ق. م)، وقد وصفها اليونانيون ب(المدينة العظيمة)،

وكذلك السلوقيين (198 ق.م). وقد تلى ذلك الرومان (64 ق.م)، والبيزنطيون (القرن4م)، ثم شهدت المدينة دخول العرب المسلمين عام(634م)[1].

وتعاقب عليها الأمويون والعباسيون والطولونيون والفاطميون، واحتلها الصليبيون في العام 1149م إلى أن حررها صلاح الدين وأصبحت جزءاً من الدولة الأيوبية(1187 م) وقد ازدهرت غزة في العصر المملوكي (القرن13و14 م)، وتميز الاهتمام بالعمران، حيث أقيمت بالإضافة للمباني السكنية والجوامع والمزارات (المدارس والزوايا والخانات)، واتسعت مساحة المدينة وامتد العمران خارج الأسوار. و قد وصفها الرحالة ابن بطوطة في القرن الرابع عشر الميلادي: " **ثم سرنا حتى وصلنا إلى مدينة غزة ، وهي أول بلاد الشام مما يلي مصر، متسعة الأقطار، كثيرة العمارة، حسنة الأسواق، بها المساجد العديدة** ".**و ما زالت بعض المباني منذ تلك الفترة باقية حتى وقتنا الحاضر مثل الجامع العمري الكبير، وجامع بن عثمان، وجامع الظفردمري، والقيسارية، وغيرها.**"[2]

وقد لعبت غزة دوراً كبيراً في المنطقة في الفترة العثمانية التي بدأت عام (1516 م) واستمرت حوالي أربعة قرون تخللتها حملة نابليون (1799 م). وتم في الفترة العثمانية تجديد وبناء بعض المباني مثل المساجد والمباني السكنية والتي ما زال العديد منها باقياً حتى الآن ولكنه بحاجة إلى الحفاظ والحماية من الاندثار، وقد وصف السائح التركي أوليا جلبي المدينة بأنها: "**تحتوي على العديد من البيوت السكنية التي قدر عددها 1300 في منتصف القرن السابع عشر ومبينة معظمها من الحجارة وأسطحها مستورة بالطين واللبن**".

ثانيا-فجر الحداثة والواقع الحالي:

تشمل تلك المرحلة فترة الانتداب البريطاني (1921-1948م) والذي اتسعت فيه المدينة عمرانياً بنمط مغاير للنمط التقليدي وخاصة في اتجاه الغرب، ويمتاز هذا النمط بتخطيط شبكي منتظم وشوارع مستقيمة وعريضة ونظام جديد للارتدادات بين الأبنية وعبر الشوارع، تسمى تلك المنطقة بـــ"غزة الجديدة". وشهدت تلك الفترة وضع قانون تنظيم المدن رقم28 للعام1936م، والذي نجم عنه وعن الأنظمة الواردة فيه والمشتقة منه اختلاف الطابع العمران، حيث بدأ ظهور المباني المنفصلة بدلاً من المباني المتلاصقة، وبالتالي تغير تخطيط المبنى نفسه، إذ أصبح يتجه بفتحاته إلى الخارج على الارتدادات حول المبنى بدلاً من الفتحات على فناء داخلي، وبدأ استخدام الأسقف المستوية باستخدام الخرسانة بدلاً من الأسقف المقببة والمعقودة المبنية بالحجارة.[3]

1- 2 الخصائص المناخية والجغرافية:

إن لمصطلح المناخ عدة تعريفات يمكن تلخيص أهمها فيما يلي:

أ- هو مجموعة العمليات أو الظواهر الطبيعية للطقس على مدار السنة التي تلاحظ في مكان معين على مدى عدة سنوات على السطح (طبقة الأرض السطحية، الماء، النباتات وغيرها).

---

[1] المغنى نهاد محمود- أنظمة البناء والتخطيط في مدينة غزة. بلدية غزة 2006

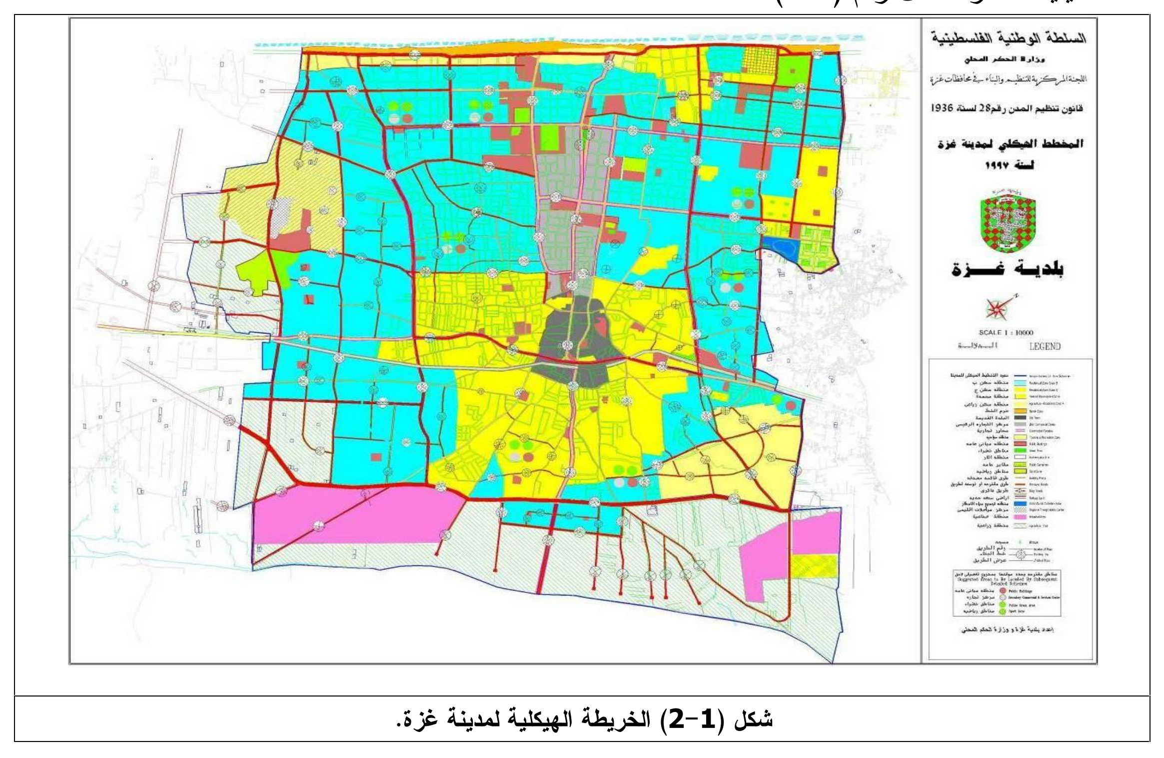
[2] المرجع السابق – المغني 2006

[3] مرجع سابق – المغني نهاد محمود

ب- ويعد تعريف ماكس سور Max Sorre 1943[1] الأنسب الذي قُدم للمناخ إذ يقول: "**المناخ هو المحيط الجوي المُشَكل في مجموعة حالات الجو على مكان تعاقبه الاعتيادي** ".

1-2-1 الموقع والعلاقة المكانية:

يقع قطاع غزة على البحر الأبيض المتوسط، مواجها لسواحل أوروبا ويعد منفــذاً بحريـــاً وحيــداً للأراضي الفلسطينية، ويحتل أقصى الطرف الجنوبي الغربي من فلسطين، وينحصر بين دائرتي عــرض 16َ 31º، 45َ 31º شمالاً وخطي طول 20َ 34º، 25َ 34º شرقاً، وشكل القطاع شريطي يمتد من الشــمال إلـــى الجنوب بطول 45كم، وعرض ما بين 6-12كم، ومساحته 365كم^2 أي 1.33% من مساحة فلسطين، يحده البحر المتوسط غرباً، و"الحدود السياسية" التي تفصل القطاع عن مصر جنوباً، أما الحد الشــمالي والشــمالي الشرقي والشرق والجنوب الشرقي فيعرف بالخط الأخضر الذي يفصل قطاع غزة عن باقي فلسطين. وتقــع مدينة غزة شمال وادي غزة الذي يمر في منتصف القطاع يحدهاً غربا البحر الأبيض المتوسط ومن الشــمال بلدة جباليا ومن الشرق الخط الاخضر ومن الجنوب مدينة الزهراء التي أنشأت في عهــد الســلطة الوطنيــة الفلسطينية. انظر الشكل رقم (1-2)



شكل (1-2) الخريطة الهيكلية لمدينة غزة.

1-2-2التضاريس: "أشكال السطح":

تضاريس قطاع غزة جزء من تضاريس فلسطين، من حيث التركيب الجيولــوجي والاتجــاه العــام للتضاريس، سطحه مستوي مع بعض الاختلافات التي تبرزها التلال التي تقطع السطح المســتوي وتنحــدر الأراضي من الشرق إلى الغرب و تتميز تضاريس قطاع غزة حسب شكل بما يأتي:

[1] Cybergeo : European Journal of Geography

أ- **المنطقة الساحلية:**

تشمل السهل الساحلي وهو أول مظاهر التضاريس الرئيسية من جهة الغرب ويمتد بمحاذاة الساحل الشرقي للبحر المتوسط من بلدة بيت لاهيا شمالاً إلى رفح جنوباً.

ب- المنطقة التلية:

تنحصر هذه المنطقة بين السهل الساحلي في الغرب والمنخفضات في الداخل شرقاً، وتمتد على شكل أشرطة طولية في نطاق مستمر من بيت حانون شمالاً إلى رفح جنوباً.

ت- السهول الداخلية:

أهم أجزاء القطاع اقتصادياً، وهي مراكز العمران، وسهل وادي غزة من أهم السهول الداخلية وتربته ذات خصوبة مرتفعة تصلح لكل أنواع المحاصيل.

ث- الأودية الجافة:

يعتبر وادي غزة من أكبر الأودية والمجاري المائية الشتوية التي تجري في المنطقة وطوله نحو 105كم من منابعه في جبال الخليل حتى مصبه في البحر المتوسط غرباً وطوله داخل القطاع 8.5كم^2 (1). وتقطع السهل الساحلي أودية أخرى ذات امتداد شرقي وغربي وهي: وادي حليب، ووادي السلقة.

1-2-3 خطوط الكنتور(2):

خريطة الكنتور لمحافظات غزة توضح أن أعلى نقطة ارتفاع موجودة في منطقة المنطار بالقرب من الخط الأخضر الذي يفصل قطاع غزة عن فلسطين التاريخية، وارتفاعها 100م عن مستوى سطح البحر ثم يأتي الكنتور متدرجاً بانخفاض حتى يصل إلى ارتفاع 20 مترا فوق سطح البحر على شكل ألسنة طولية في وسط المحافظات من أقصى الجنوب إلى أقصى الشمال. كما أن خطوط 40م، 30م، 20م تظهر بشكل لسان طولي من أقصى الجنوب في منطقة رفح وتزيد في مساحتها على طول السهل الساحلي حتى وادي غزة ثم تبدأ بشكل لسان طولي ضيق على طول السهل الساحلي حتى أقصى شمال بيت لاهيا.انظر الشكل (1-3)

1-2-4 المناخ(3):

يتم دراسة المناخ عبر دراسة: الحرارة، الرياح، الإشعاع، الأمطار، التبخر.

أولاً: الحرارة:

مناخ القطاع شبه استوائي جاف صيفاً معتدل شتاءاً، ويتراوح معدل درجات الحرارة اليومي ما بين 25ºم، 13ºم، وتتراوح درجات الحرارة العليا صيفاً من 29ºم نهارا إلى 17ºم ليلا، والصغرى شتاءاً من 21ºم نهارا إلى 9ºم ليلا. وتزداد درجات الحرارة كلما ابتعدنا عن ساحل البحر وتتراوح نسبة الرطوبة في الصيف من 65% نهاراً إلى 85% ليلاً، وبين 60% إلى 80% شتاءاً[4].

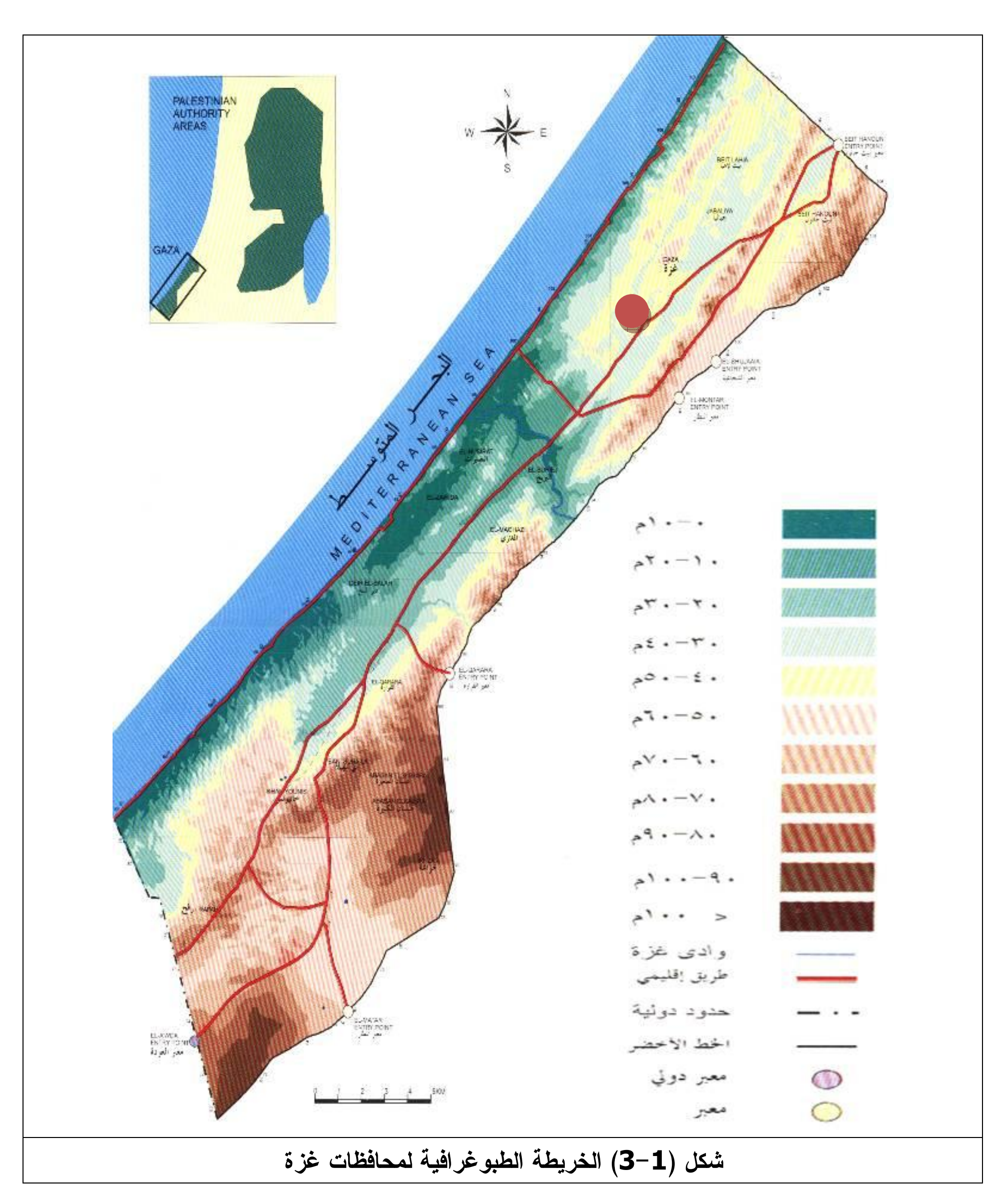
---

[1] - أحمد خليل أبو سمرة: إسكان المخيمات في قطاع غزة، مرجع سابق، ص. 120.

[2] - الأطلس الفني "الجزء الأول"، محافظات غزة، إصدار "1"، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط والتعاون الدولي، غزة - فلسطين، 1997م.، ص.32.

[3] - السلطة الوطنية الفلسطينية لحماية البيئة: ملامح غزة البيئية، الجزء الأول، يونيو 1994م، مطابع الهيئة الخيرية - غزة، ص. 4-6.

[4] - مصطفى كامل الفرا: تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة، ص34.



شكل (1-3) الخريطة الطبوغرافية لمحافظات غزة

ثانياً: الرياح:

تأتي الرياح السائدة في الصيف من الشمال الغربي، وأعلى معدل لسرعة الرياح فيها يصل إلى 3.9م/ث في فترة الظهيرة، وتنخفض إلى النصف في الليل. وفي الشتاء تهب معظم الرياح من الجنوب الغربي بمعدل سرعة 4.2م/ ث، دون تقلبات ظاهرة، وهذا يعني أنه لا يوجد أثر واضح على تقلبات درجات الحرارة والرياح على العناصر الإنشائية.

ثالثاً: الإشعاع:

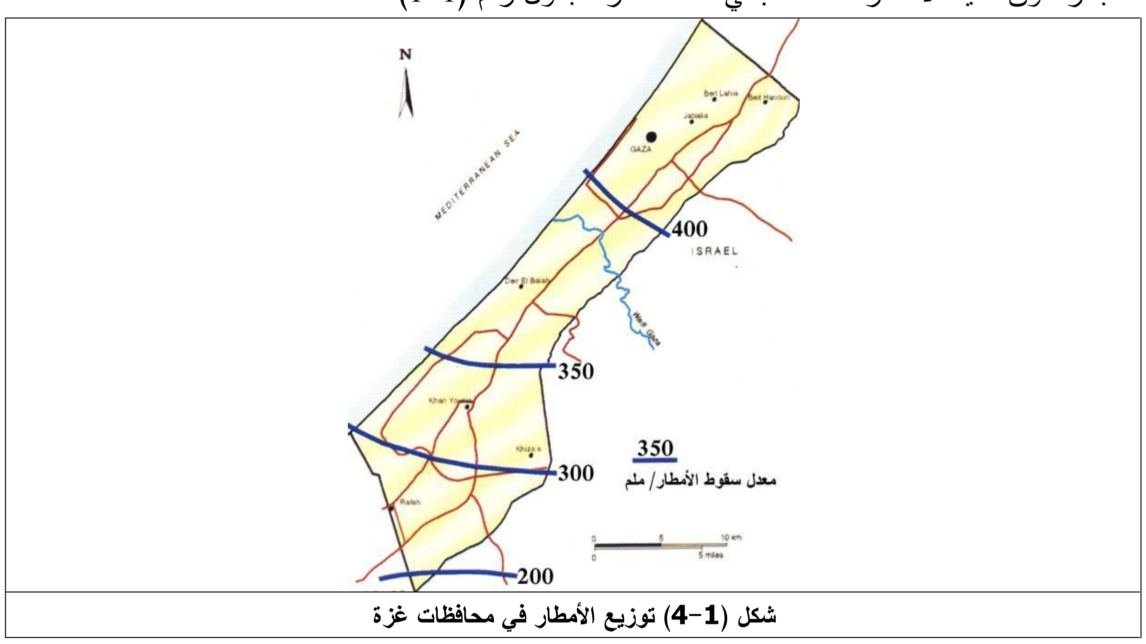
يبلغ متوسط الإشعاع الشمسي السنوي نحو 2200 جول/ سم^2 في اليوم، فخلال فصل الشتاء يعادل المتوسط الشهري ثلث معدل أشهر الصيف، مما يعني أنه بالإمكان استخدام أنظمة الطاقة النظيفة في استغلال أشعة الشمس.

رابعاً: الأمطار:

بلغ معدل هطول الأمطار السنوي من 1967–1992م حوالي 450 ملم، ويتفاوت المتوسط السنوي لكمية الأمطار في القطاع من 200–900 ملم من سنة لأخرى. وفي القطاع تتناقص كمية الأمطار من 450 ملم في الشمال إلى 200 ملم في رفح، وتزداد كمية الأمطار في الداخل بسبب الارتفاع عن سطح البحر وتهطل أكثر الأمطار بين 15 أكتوبر ونهاية مارس.وهذا يعني أن هناك حاجة لتقنين استخدام المياه نظرا لقلة كميات مياه الأمطار السنوية. انظر الشكل (1–4)

خامساً: التبخر:

متوسط التبخر اليومي بين 2.1 –6.3 ملم في شهري ديسمبر ويوليو على التوالي، ويتسبب الإشعاع في الاختلاف السنوي للتبخر. حيث إن فترة 3 أشهر فقط في فصل الشتاء تحظى بفائض في الأمطار، وكمية التبخر تفوق كمية الأمطار الساقطة باقي السنة.انظر الجدول رقم (1–1).



شكل (1–4) توزيع الأمطار في محافظات غزة

جدول (1.1)[1]: بيانات مناخية عن مدينة غزة (1969–2009م).	
متوسط هطول الأمطار السنوي	200–450 ملم
الاختلافات في الأمطار السنوية	95–100%
المتوسط السنوي للتبخر من المياه السطحية المكشوفة	1200–1400 ملم
المتوسطة اليومي للرطوبة النسبية	70–75%
المتوسط السنوي للتغييم	30–35%
المتوسط السنوي لدرجة الحرارة	19–21°م
متوسط درجة حرارة أبرد شهر (يناير)	12–14°م
متوسط درجة حرارة أحر شهر (أغسطس)	26–28°م

[1] – مصطفى كامل الفرا: تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة، ص37.

متوسط عدد الأيام التي يصل الحد الأدنى للحرارة فيها إلى 10 درجات مئوية أو أقل	51–100 يوم
متوسط عدد الأيام التي يصل الحد الأقصى فيها إلى 35 درجة مئوية أو أكثر	0–10 يوم
اختلاف المعدل السنوي بين المتوسط اليومي لدرجات الحرارة الكبرى والصغرى	10–12°م
متوسط الإشعاع الشمسي السنوي (الساقط على سطح أفقي) بالجول/سم^2/ اليوم الواحد	2200

1-2-5 المياه في محافظات غزة:

أولاً: مصادر المياه:

تعتبر مشكلة توفير المياه من المشاكل التي تواجه أية عملية تنمية في المستقبل، وذلك لعدم وجود مصادر مياه كافية في القطاع، كما أن الاحتلال ساهم في حدة هذه المشكلة، حيث أنه قام بسرقة معظم مياه القطاع، ومشكلة المياه من المشاكل التي ستواجه المخطط القومي الفلسطيني، ويجب على المسئولين ومتخذي القرارات التركيز عليها والاهتمام بها، ومصادر المياه المتاحة في القطاع هي:

أ- المياه السطحية الجارية:

لا توجد أية مصادر دائمة للمياه السطحية مثل الأنهار البحيرات في القطاع، ويعتبر الجريان المؤقت للمياه السطحية الذي تسببه مياه الأمطار في فصل الشتاء المصدر الرئيسي للمياه السطحية التي لا تدوم طويلاً.

ب- مياه الأمطار:

وهي غير كافية للزراعة ولتغذية الخزان الجوفي ولا يعتمد عليها.

ت- الخزان الجوفي الساحلي(1):

يمتد الخزان الجوفي الساحلي على امتداد القطاع بطول 45 كم من الشمال إلى الجنوب، ولكن هذا الخزان يتغير بشكل ملحوظ من حيث العمق والتواجد، انظر الشكل(1-5). وحجم تغذية المياه الجوفية يتغير بشكل كبير حسب الأمطار المتساقطة سنوياً وقدرة الرشح العالية للتربة في غياب نظام صرف طبيعي. وإجمالي تغذية المياه الجوفية يتراوح بين 20–125 مليون م3 بمتوسط 50 مليون م3 سنوياً وتقدر المياه الجوفية من 200 بئر بنحو 90 مليون م3 سنوياً.

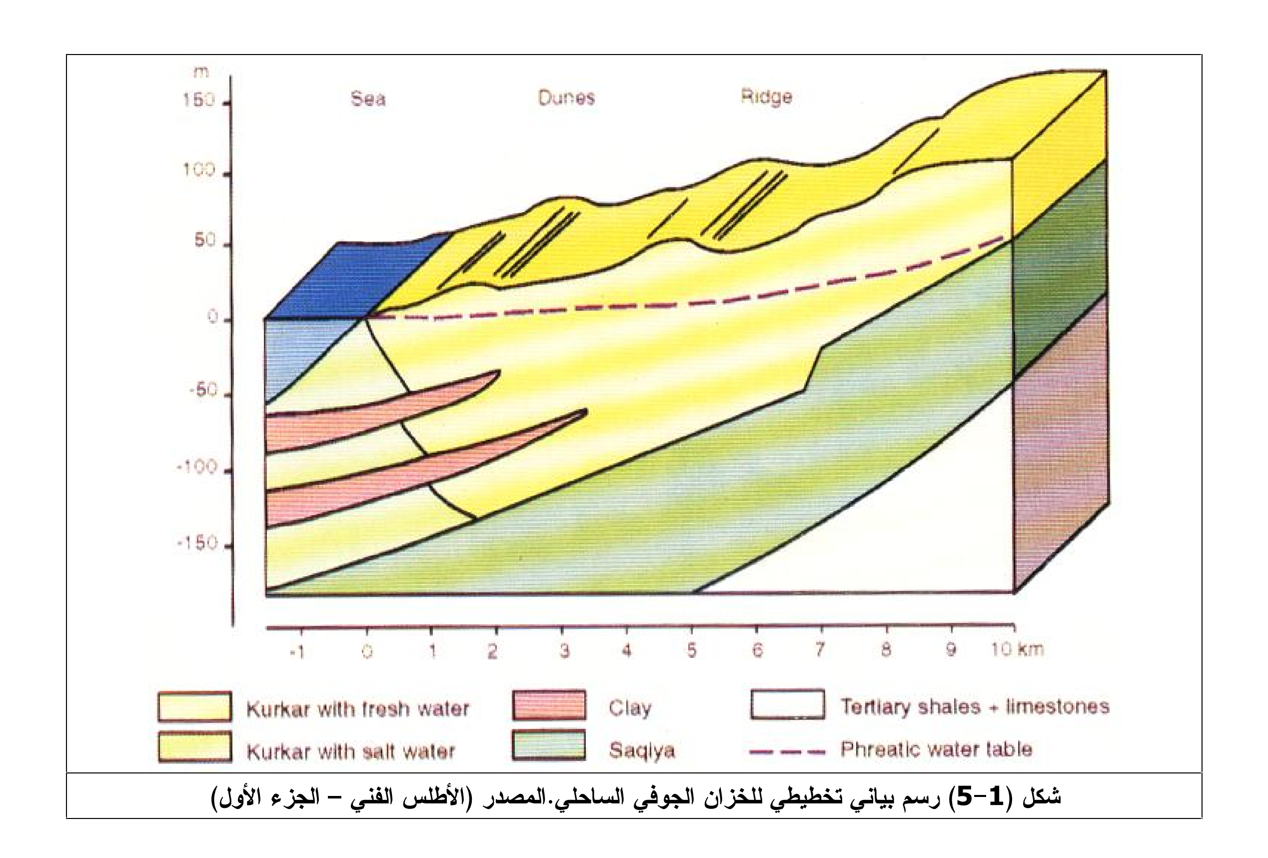
ثانياً: خصائص المياه الجوفية[2]:

تعتبر مياه الابار الجوفية ذات نوعية سيئة، ونظراً لارتفاع الملوحة وكمية النترات فإنها لا تصلح في أغلب الأحوال للشرب، وتركيز النترات يتعدى عشرة أضعاف النسبة الدولية التي سمحت بها منظمة الصحة

[1] – الأطلس الفني "الجزء الأول"، محافظات غزة، إصدار "1"، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط والتعاون الدولي، غزة – فلسطين، 1997م.، ص. 44.

[2] – الأطلس الفني "الجزء الأول"، محافظات غزة، إصدار "1"، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط والتعاون الدولي، غزة – فلسطين، 1997م.، ص. 46.

العالمية "50 ملجم/ لتر"، والطلب على المياه يزداد من سنة لأخرى، مؤدياً إلى تراجع كمي في المخزون المائي، ثم إلى تدهور نوعي في مرحلة أخرى بفعل تجاوز نطاق السحب الآمن والذي إن استمر في الزيادة سيؤدي إلى وضع كارثي يصبح عنده الرجوع إلى الحالة الطبيعية أمراً مستحيلاً بفعل ندرة المياه السطحية. وتزايد عدد الآبار الجوفية خلال الفترة التي لم تمارس فيها القيود على حفر آبار جديدة[1].



شكل (1-5) رسم بياني تخطيطي للخزان الجوفي الساحلي.المصدر (الأطلس الفني – الجزء الأول)

1-3 الخصائص العمرانية:-

تمثل الخصائص العمرانية طبيعة الاستخدام العمراني لأراضي غزة واستعمالات الأراضي ونسبها وأنواعها وتعتبر الأراضي المستخدمة للسكن هي الأكثر أثراً وانعكاساً على الخصائص العمرانية والأكبر استخداماً بعد الأراضي الزراعية.

1-3-1 استعمالات الأراضي:

في دراسة المخطط الإقليمي (انظر الشكل 1-6) التي أعدتها وزارة التخطيط والتعاون الدولي (السلطة الوطنية الفلسطينية) حول استخدامات الأراضي ونسب الإشغال من المساحة الكلية لقطاع غزة لوحظ أن ما يقارب من 43,8% من إجمالي المساحة خصصت للأراضي الزراعية كما أن ما يقارب من 16% من إجمالي المساحة هي أراضي كانت قبل العام 2005 ضمن المستوطنات الإسرائيلية وهي الآن محررات فلسطينية. وهذه الأراضي الآن محل الدراسة من قبل الجهات المختصة في وزارة الحكم المحلي والبلديات

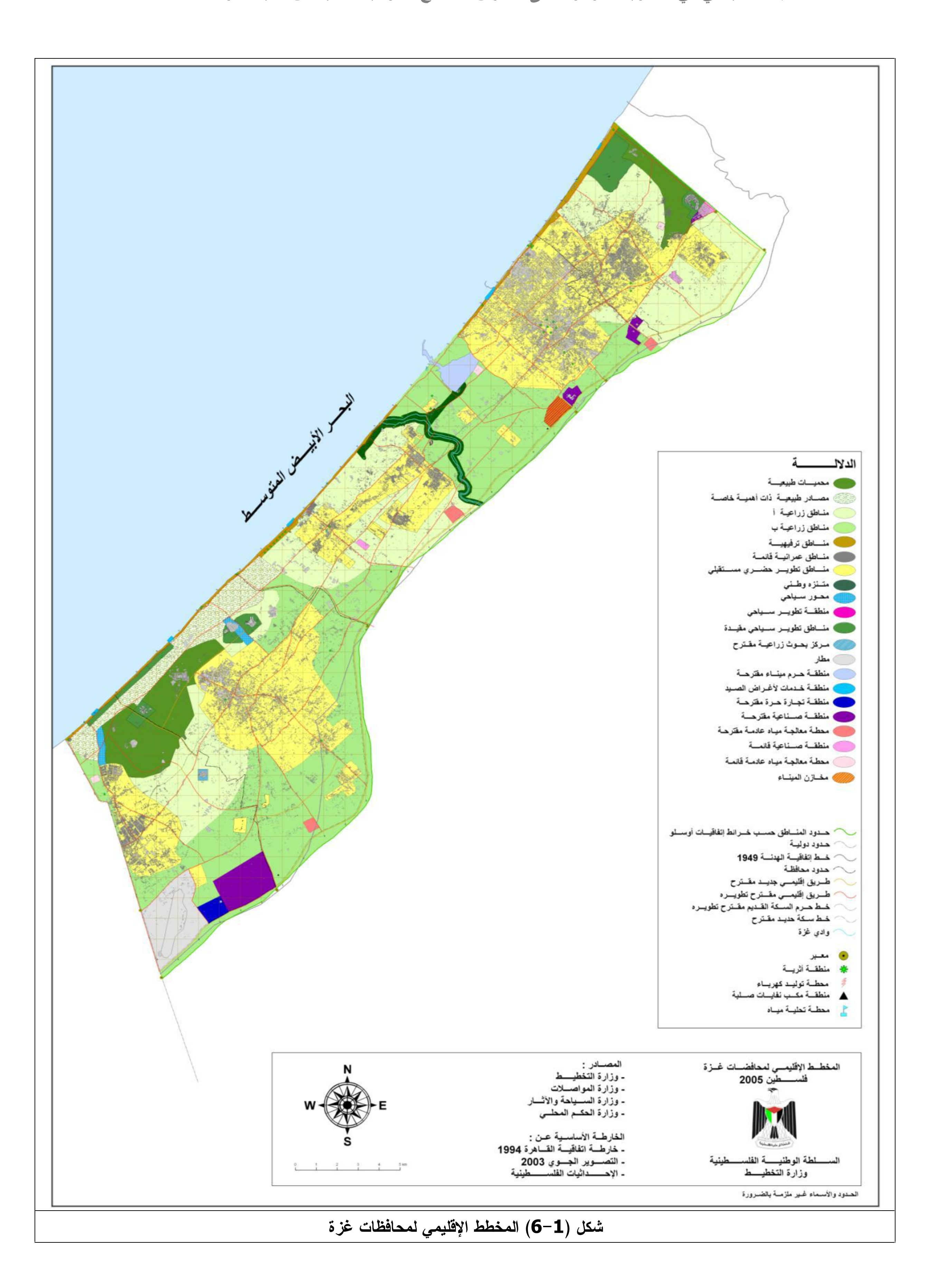
[1] - الأطلس الفني "الجزء الأول"، محافظات غزة، إصدار "1"، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط والتعاون الدولي، غزة – فلسطين، 1997م.، ص.50.

للمدن التي تقع ضمن نفوذها ليتم حل مشاكل العجز السكاني من خلالها، فمن المشاريع التـــي نفــذت بهــذه المحررات مشروع إسكان خان يونس التابع لوكالة الغوث الدولية شرق حي الأمل. ونلاحظ أيضا أن نســبة الإشغال السكني هو 7% فقط من إجمالي مساحة قطاع غزة، وهذا بسبب الكثافة السكانية العالية في مراكــز المدن حيث المباني متعددة الطوابق والمتلاصقة وعلى هذا يكون لكل دونم من المساحات المخصصة للإسكان 59,2 نسمة. انظر الجدول رقم (1-2) و الشكل(1-7).

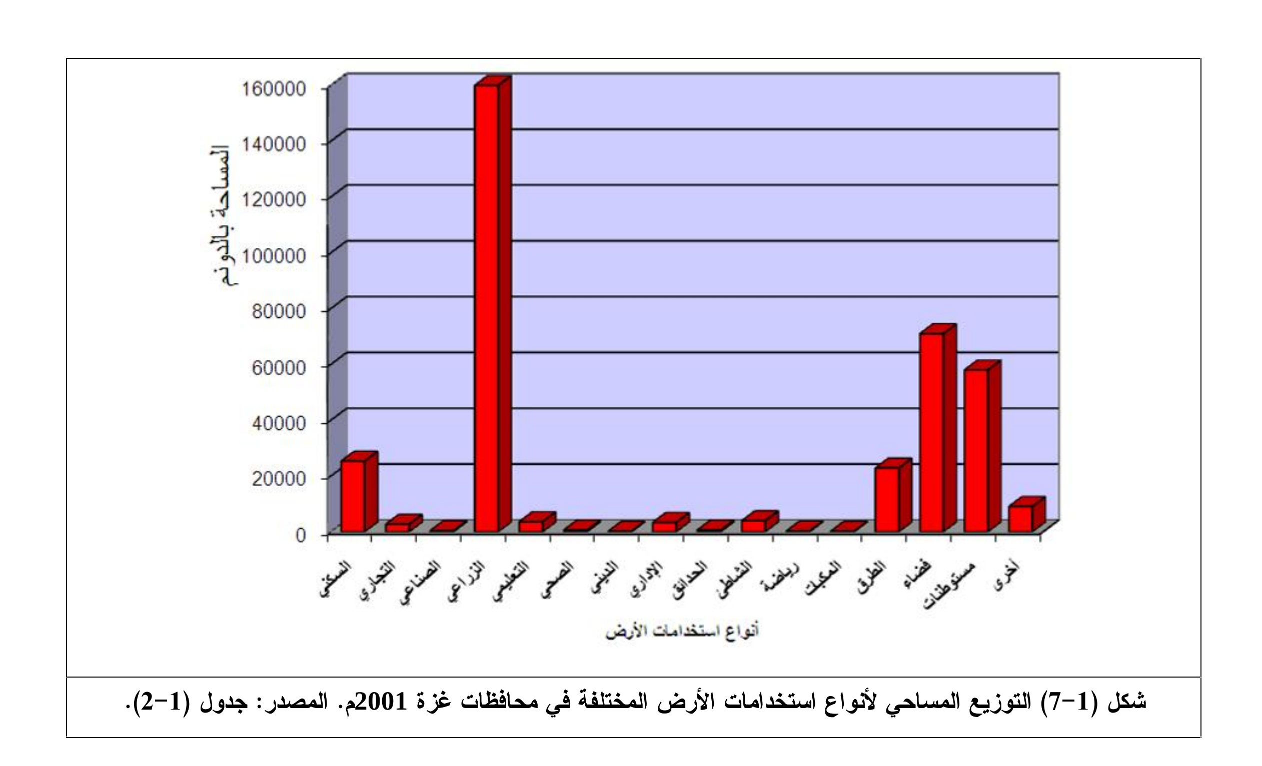
جدول (1-2): التوزيع المساحي التقريبي لأنواع استخدامات الأرض المختلفة في محافظات غزة لسنة 2001م. [1]

نمط الاستخدام	المساحة بالدونم	نسبة الاستخدام من إجمالي الاستخدامات %	مقابل كل 1000 متر من الاستخدام السكني
السكني	25352	7	-
التجاري	2720	0.7	107م^2
الصناعي	4150	1.1	163.6م^2
الزراعي	160000	43.8	6311م^2
التعليمي	3650	1	143م^2
الصحي	630	0.17	24م^2
الديني	230	0.06	24م^2
الإداري	3400	0.9	134م^2
المساحات الخضراء والحدائق	632	0.17	25م^2
حرم الشاطئ	4000	1.1	157.8م^2
رياضة وملاعب	300	0.08	11م^2
مكبات النفايات	250	0.07	9م^2
الطرق	22880	6.3	902م^2
أراضي فضاء	71000	19.4	2800م^2
أراضي المحررات	58000	15.9	2287م^2
أخرى	9106	2.45	338.6م^2
الإجمالي	365000	100	

[1] – د. رائد صالحة: الاستخدام السكني في محافظات غزة، مرجع سابق، ص. 346.



شكل (1-6) المخطط الإقليمي لمحافظات غزة



شكل (1−7) التوزيع المساحي لأنواع استخدامات الأرض المختلفة في محافظات غزة 2001م. المصدر: جدول (1−2).

1−3−2 ملكية الأراضي[1]:

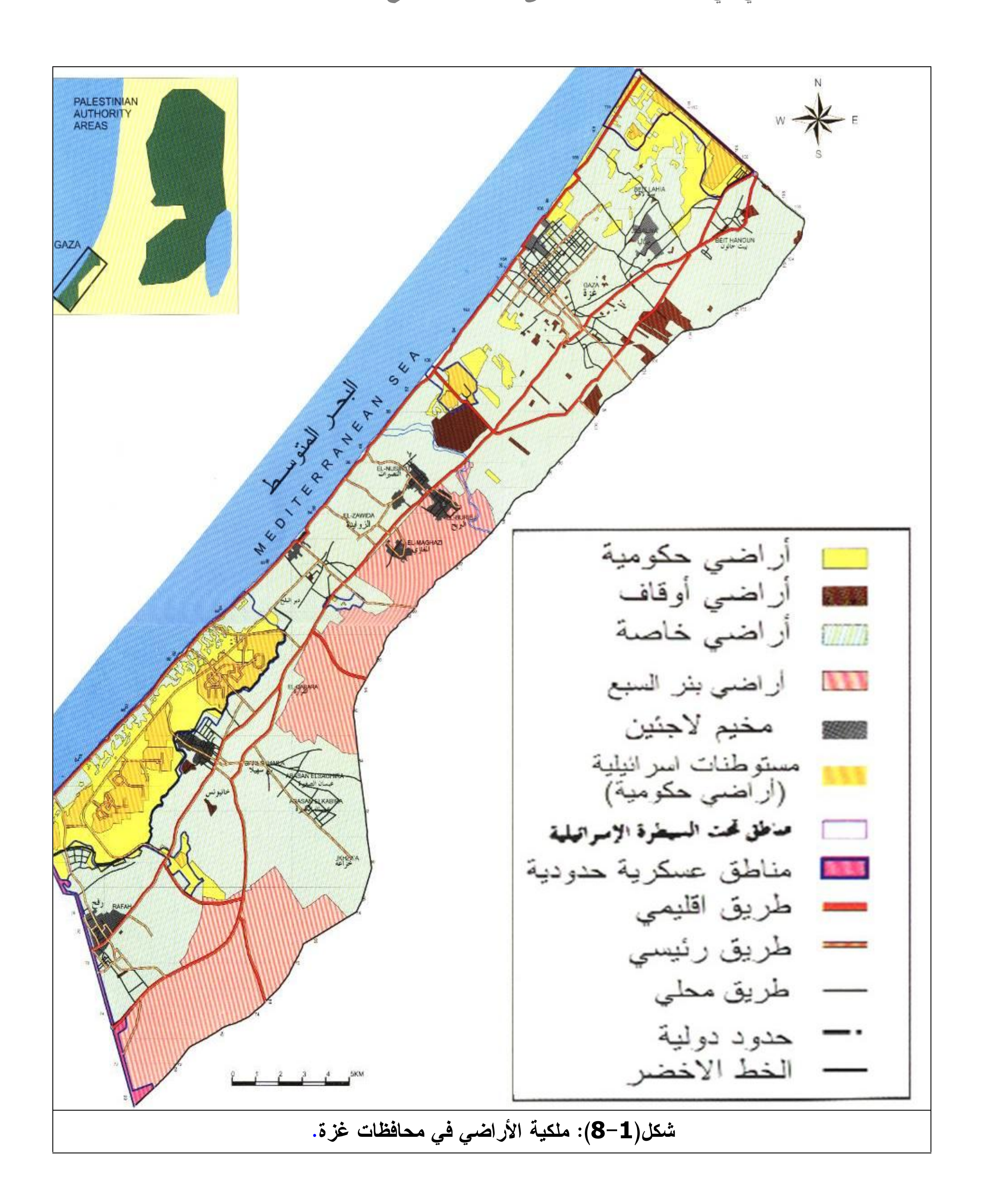
تصنف الأراضي في القطاع لأربعة أصناف " وهي:

- أراضي حكومية: بمساحة 110كم2 بنسبة 30.1% من المساحة الكلية.
- أراضي وقف إسلامي: وتبلغ 7.6كم2 أي بنسبة 2.1% من مساحة القطاع.
- أراضي بئر السبع: وتعتبر أراضي خاصة وتبلغ 62كم2 بنسبة 17% من المساحة الكلية.
- أراضي "طابو": هي ملكيات خاصة للسكان ومؤسسات وبلديات. وتبلغ 185.4كم2 بنسبة 50.8% من المساحة الكلية كما يوضحه جدول (1−3) والشكل رقم (1−8).

جدول (1−3): ملكية الأراضي في محافظات غزة.

ملكية الأراضي	المساحة (كم^2)	النسبة المئوية %
أراضي حكومية	110	30.1
أراضي وقف إسلامي	7.6	2.1
أراضي بئر السبع	62	17
أراضي خاصة "طابو"	185.4	50.8

[1] ـ الأطلس الفني "الجزء الأول"، محافظات غزة، إصدار "1"، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط والتعاون الدولي، غزة – فلسطين، 1997م.، ص. 28.



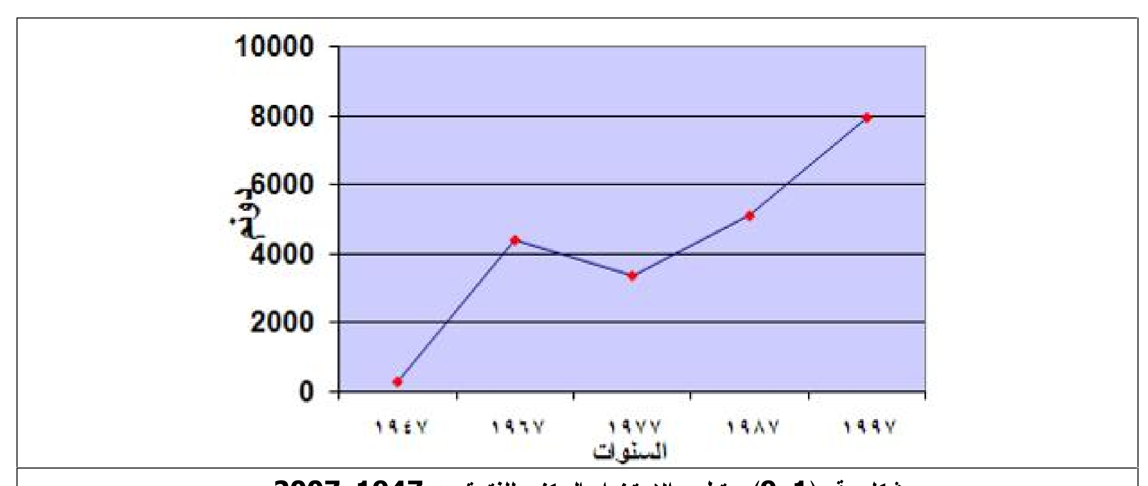
شكل(1-8): ملكية الأراضي في محافظات غزة.

1-3-3 الاستخدام السكني والعوامل المؤثرة فيه:

قسم الجهاز المركزي للإحصاء المسكن حسب نوع المبنى إلى: فيلا، عمارة، خيمة، براكية (عشة)، وقسمت المباني إلى: خاصة، حكومية، خيرية، وقفية، مساكن وكالة الغوث، وأخرى(1)، كما قسمت لثلاثة أقسام: القطاع الخاص، القطاع العام، القطاع التعاوني(2)، وصنفت وزارة الحكم المحلي المناطق السكنية إلى: مناطق سكنية حضرية (أ)، (ب)، (ج)، ثم مسكن زراعي، مسكن زراعي مساعد، ولكل منها اشتراطات. ويقسم تطور الكتلة السكنية إلى 5 فترات كما في الشكل(1-9):

[1] - الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، تقرير المباني، الأراضي الفلسطينية، رام الله، مايو 1999م، ص. 33.

[2] - جودت أبو عون، مرجع سابق، ص. 38.



شكل رقم (1-9) : تطور الاستخدام السكني للفترة من 1947-2007م.

المصدر:(الفرا، د.مصطفى كامل، 2007- تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة. رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة.

أ- الاستخدام السكني قبل عام 1948م:

بلغت مساحة الكتلة السكنية حتى عام 1947م نحو 302.6 دونماً، أي 1.4% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م، وشكلت الكتلة السكنية بمحافظة غزة نحو 70.2% من إجمالي الكتلة السكنية، يليها محافظة خان يونس 17.5%، وتراوحت النسبة من 3.3- 5.2% في باقي المحافظات، وما يميز الإسكان في هذه الفترة هو قيام بريطانيا بإنشاء حي الرمال غرب مدينة غزة عام 1934م، بسبب أن معظم الأراضي كثبان رملية حكومية.[1]

ب- الاستخدام السكني خلال الفترة (1948-1967م):

شهدت الفترة من 1948-1967م زيادة في مساحة الاستخدام السكني إذ بلغت 4410.8 دونم، بنسبة 20.8% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م بمعدل سنوي 232.1 دونماً وترجع هذه الزيادة وتقدر 14.6 مرة عن الفترة السابقة إلى بناء المخيمات والمشروعات التي قامت بها مصر غرب مدينة غزة، وقامت وكالة الغوث الدولية في هذه الفترة ببناء 8 مخيمات مساحتها 6038 دونماً(2)،وحظيت محافظة غزة بأكبر مساحة 1294.6 دونماً، يليها خان يونس 913 دونماً وباقي المحافظات من 725-742 دونماً.

ج- الاستخدام السكني خلال الفترة (1968-1977م):

- بلغت مساحة الاستخدام السكني خلال هذه الفترة 3378.8 دونماً، بنسبة 15.9% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م، وقد شهدت هذه الفترة ارتفاعاً في المتوسط السنوي لمساحة الاستخدام السكني إذ بلغ 375.4 دونماً سنوياً، بزيادة عن الفترة السابقة بنحو 143.3 دونماً، وربما يرجع ذلك إلى: تحسن الظروف الاقتصادية إلى حدٍ ما عن سنوات الحرب.

---

1 الفرا، د.مصطفى كامل، 2007- تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة. رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة.

[2] – وكالة الأمم المتحدة، حقائق وأرقام حول قطاع غزة، مكتب الإعلام، مايو 1995م، ص. 2- 10.

- أنشأت السلطات الإسرائيلية من 1972–1984م خمسة مشاريع إسكان مساحتها حوالي 6000 دونم(1) لتوطين اللاجئين وتفريغ المخيمات.
- بيع العديد من الأراضي الزراعية.
- ظهور المناطق العشوائية.

وكان نصيب محافظة غزة من مساحة الاستخدام السكني 1036.5 دونماً، ثم محافظة خان يونس 879 دونماً، ثم محافظتي الشمال ودير البلح 578.6 دونماً و548.7 دونماً لكل منهما على الترتيب ثم محافظة رفح 336 دونماً.

د- الاستخدام السكني خلال الفترة (1978–1987م):

كان لارتفاع مستوى المعيشة وارتفاع عدد السكان واستمرار إقامة العديد من مشاريع التوطين وبيع الأراضي الزراعية وتخطيطها لتكون مناطق سكنية أثره في زيادة مساحة الكتلة السكنية، والتي شكلت نحو 24.1% من مساحة الكتلة السكنية لعام 1997م حوالي 5116 دونماً، وبالتالي بلغت نسبة الزيادة عن الفترة السابقة نحو 51.4%. وبلغت المساحة في محافظة غزة 1674.2 دونماً، بنسبة زيادة 61.6%، ثم محافظة خان يونس 1173 دونماً بنسبة زيادة قدرها 33.5% عن الفترة السابقة، وكانت المساحة متقاربة في محافظتي شمال غزة ودير البلح حيث بلغت 853.3 دونماً بنسبة زيادة 47%، و779.4 دونماً بنسبة زيادة 42% للمحافظتين على الترتيب. أما محافظة رفح فبلغت 635.5 دونماً وسجلت أعلى نسبة زيادة وهي 89.1%، بسبب مشاريع التوطين التي أقامها الاحتلال الإسرائيلي.[2]

هـ- الاستخدام السكني خلال الفترة (1988–1997م):

شهدت الفترة التي سبقت قيام السلطة الفلسطينية وبداية قيامها طفرة عمرانية لم يشهدها القطاع من قبل، إذ بلغت المساحة خلال هذه الفترة 7961.3 دونماً بنسبة 37.5% من إجمالي المساحة لعام 1997م، وبلغت نسبة الزيادة عن الفترة السابقة نحو 55.6%، وترجع هذه الزيادة إلى الزيادة السكانية وخاصة بعد قيام السلطة الفلسطينية، واستقرار الوضع الاقتصادي وقيام العديد من مشروعات الإسكان الحكومي والتعاوني، وتوسيع حدود نفوذ البلديات، ويلاحظ أن جميع المحافظات سجلت زيادة كبيرة في مساحة الكتلة السكنية عن الفترة السابقة، فبلغت المساحة 1438.5 دونماً في محافظة شمال غزة بنسبة زيادة 68.6%، وسجلت محافظة غزة أكبر مساحة 2279.6 دونماً بنسبة زيادة 36.1% ومحافظة دير البلح 1347 دونماً بنسبة زيادة 72.9% ومحافظة خان يونس 1749 دونماً بنسبة زيادة 49.1%، ومحافظة رفح 1147.1 دونماً بنسبة زيادة 80.5% عن الفترة السابقة.[3] (انظر جدول 1-4)

[1] – مجلة البيادر السياسي، تقرير عن "مشاريع التوطين في قطاع غزة"، العدد 236، السنة السادسة 1987م، ص. 29،28.

2 الفرا، د.مصطفى كامل، 2007– تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة. رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة.

3 الفرا، د.مصطفى كامل، 2007– تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة. رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة.

جدول(1-4): تطور مساحة الاستخدام السكني للأرض على مستوى القطاع للفترة من قبل عام 1948-1997م بالدونم. المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، تقرير المباني، ص. 120 0

السنوات	قبل 1948م	1948-1967م	1968-1977م	1978-1987م	1988-1997م	غير مبين	المجموع
شمال غزة	9.9	736	578.6	853.3	1438.5	7.8	3624.2
غزة	212.4	1294.6	1036.5	1674.6	2279.6	17	6514.8
دير البلح	15.8	742	548.7	779.4	1347	19.2	3452.1
خان يونس	52.9	913	879	1173	1749	8.4	4775.5
رفح	11.6	725.2	336	635.5	1147.1	1.4	2856.7
إجمالي المحافظات	302.6	4410.8	3378.8	5116	7961.3	53.8	21223.3

1-4 المؤثرات الحاكمة السياسية :

تؤثر الاتجاهات السياسية داخل أي دولة على العمارة والعمران فيها، وكذلك " مركزها بالنسبة لغيرها من البلاد وعلاقتها بها ، سلماً أو حرباً. " [1] ومن المقولات المؤكدة لتأثير المؤثرات الحاكمة السياسية:

أ- " الظروف السياسية ، سواء كانت البلاد تمر بحالة اضطراب أو استقرار سياسي تؤثر أيضاً على وجود بعض العناصر أو اختفاؤها مثل السور في مدينة بغداد والتي جاء تشكيلها ليلائم وظيفتها السياسية والإدارية. "[2]

ب- " الحالة السياسية للبلاد من حيث كونها مستقلة أو مستعمرة كما أن الأحداث التي تمر بها المدينة سواء حدث تاريخي أو سياسي يؤثر على تشكيلها أيضاً ".[3]

ت- " تعتبر الدولة مسئولة عن عملية التخطيط والتنظيم، فهي تقوم بتحديد الأماكن المصرح بالبناء عليها دون غيرها، ويفترض أنها قادرة على إيقاف أي محاولة للبناء في الأماكن غير المخططة بمعرفتها. " [4]

وفي مدينة غزة وجه المشرع البريطاني والإسرائيلي القوانين والنظم والتشريعات بما يتوافق مع سياساته الاستعمارية. ولم تملك البلديات أية سلطة لوقف الكثير من التجاوزات التنظيمية من المواطنين خاصة في فترة الاحتلال الإسرائيلي " فترة الانتفاضة" لصعوبة الحصول على تراخيص من ناحية ولاعتقاد المواطن أن ذلك عمل وطني يتحدى به الاحتلال.

---

[1] سامي، عرفان، 1987 –نظريات العمارة(مقرر السنة الأولى).دار نافع للطباعة والنشر، القاهرة،جمهورية مصر العربية.

[2] المصري، عماد حمد، 1997 –التشكيل البصري للفراغات العمرانية. دراسة تحليلية مقارنة القاهرة دمشق، رسالة ماجستير في التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، القاهرة، جمهورية مصر العربية. ص91.

[3] مكرر- المصري، عماد حمد، 1997

4 محمد صدقي، طارق محمد جمال الدين، 1995 – التلوث البصري والتشريع العمراني في مصر. دراسة وتوثيق للعلاقة التبادلية، رسالة ماجستير في تخطيط المدن، كلية الهندسة جامعة القاهرة، القاهرة، جمهورية مصر العربية. ص91 .

أما بما يتعلق بالفلسطينيين فأصبح الحصول على رخصة بناء من الأمور الشاقة والمكلفة والتي تمر بمراحل كثيرة وتتنقل بين مؤسسات وأجهزة عديدة (الآثار، حارس أملاك الغائبين، الحاكم العسكري، لجنة معلومات، ضريبة مالية ودخل و... الخ".[1]

لذا فقد إستعرض الباحث دراسة المؤثر السياسي من خلال المستويات الآتية :

- التقسيمات الإدارية الفلسطينية في عهد الانتداب البريطاني .
- قانون تنظيم المدن رقم 28 سنة 1936.
- السياسات العمرانية خلال فترة الحكم المصري.
- السياسات العمرانية خلال فترة الاحتلال الإسرائيلي.
- السياسات العمرانية في ظل السلطة الفلسطينية.

1-4-1 التقسيمات الإدارية لفلسطين في عهد الانتداب البريطاني (1918 –1948م) :

اهتمت حكومة الانتداب البريطاني بتقسيم فلسطين إدارياً لسهولة إحكام السيطرة السياسية والإدارية عليها إلى أربعة ألوية هي :

- لواء الشمال ومركزه حيفا ويضم أقضية حيفا وعكا وزمارين والناصرة وطبريا وصفد .
- لواء السامرة و يتألف من نابلس و بيسان و جنين وطولكرم.
- لواء القدس ويضم القدس ويافا ومركزه القدس.
- اللواء الجنوبي و مركزه غزة ويضم أقضية غزة والمجدل وبئر السبع والخليل.

وفي عام 1927 قسمت فلسطين إلى ثلاث مناطق هي :

- اللواء الشمالي ومركزه حيفا ويشمل حيفا وعكا والناصرة وطبريا وصفد ونابلس وجنين.
- منطقة القدس ومركزها القدس .
- اللواء الجنوبي ومركزه يافا ويضم أقضية يافا والرملة وغزة وبئرالسبع والعوجا.
- وفي عام 1938 قسمت فلسطين إلى أربعة ألوية هي :
- لواء الجليل ويضم أقضية عكا وصفد والناصرة وبيسان وطبريا.
- لواء حيفا والسامرة ويضم أقضية حيفا ونابلس وجنين وطولكرم.
- لواء القدس و يضم القدس ورام الله وأريحا وبيت لحم والخليل .
- لواء الجنوب ويشمل يافا والرملة وغزة وبئر السبع.

و منذ عام 1940 م وحتى انتهاء عهد الانتداب البريطاني في 14 أيار (مايو) 1948 م قسمت فلسطين إدارياً إلى 6 ألوية هي الجليل وحيفا والسامرة والقدس واللد وغزة وهذه بالتالي تضم 16 قضاء خمسة أقضية في لواء الجليل وهي عكا والناصرة وصفد وطبريا وبيسان وقضاء واحد في لواء حيفا هو قضاء حيفا وثلاثة أقضية في لواء القدس هي القدس ورام الله والخليل و في لواء غزة قضاءان غزة وبئر السبع ولواء اللد الذي يضم يافا والرملة.[2]

---

[1] –خمايسي، راسم.1997 – مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين.ص 50

2 –الدباغ،مصطفى مراد. 1996م – بلادنا فلسطين، دار الطليعة، بيروت، لبنان. ص175

و هكذا فإن تشريعات و قوانين الانتداب البريطاني هدفت في المقام الأول إلى تقسيم فلسطين إلى ألوية ومناطق واقضيه لأهداف سياسية بحتة لإحكام القبضة البريطانية على جميع أراضي فلسطين، لتضييق الخناق على العرب داخل فلسطين وتمهيد الطريق لتمكين اليهود تدريجياً من السيطرة عليها، خاصة وأنه وفقاً لإحصائيات القدس عام 1945م، يتضح أن النسبة المئوية لمساحة الأراضي، وأن مساحة الأراضي التي يمتلكها اليهود في كل ألوية فلسطين لا تزيد عن 6 % فقط من مجموع أراضي فلسطين 1945م.

1-4-2 قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م:

أولاً: ما قبل قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م:

"بدأ تشريع تخطيط المدن في فلسطين منذ أواخر الفترة العثمانية مع سن قانون الولايات والبلديات 1877م، وخلال تلك الفترة أقر نظام ترخيص المباني في المدن وإستملاك ربع الأراضي الخاصة لحاجة تشييد الطرق وتحسينها والتطوير الإقليمي. كما أقر إمكانية جباية عوائد مالية من أولئك الذين ترتفع فيه قيمة أراضيهم بعد إنشاء طريق جديد. "[1] حيث ورد ذكر ضريبة التحسين الشرطية في مجموعة من القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة مادة (32) " يجوز سد كلفة المشروع كلياً أو جزئياً بواسطة ضريبة تفرضها اللجنة المحلية على جميع أصحاب الأملاك الذين ترتفع قيمة أملاكهم من جراء وضع المشروع أو تنفيذه ... وتعرف هذه الضريبة بضريبة التحسين الشرفية. "[2]

ولا زال بعض جوانب القانون العثماني معمول بها في الأراضي المحتلة حتى الآن. وغياب المؤسسات جعل تطبيق تشريع التنظيم العثماني محدوداً ولم يطبق بشكل صحيح وتم التعامل مع تشريع التنظيم كآلية للحصول على مدخولات مالية للسلطة المركزية والمحلية.[3] وركز التخطيط في الفترة العثمانية على النواحي الفيزيائية، والطرق، والمباني خصوصاً في المدن. انظر شكل رقم (1-10) (1-11)، ولم يأخذ بعين الاعتبار النواحي الاقتصادية والاجتماعية.[4]

" لقد كانت فترة الاحتلال البريطاني ثم الانتداب البريطاني فترة تحولات كبيرة وخطيرة على كافة الأصعدة في المدينة ثقافية واجتماعية وسياسية واقتصادية وكان لهذا أثره على عمران المدينة ومساكنها وتعتبر هذه الفترة بحق بداية الانسلاخ عن الأصول الإسلامية في تقييم المسكن والتوجه نحو ما يسميه البعض العمارة الحديثة. "[5]

---

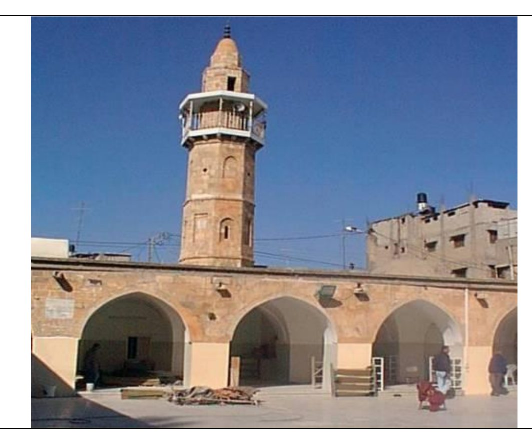
1 مكرر خمايسي، راسم.1997م – مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين. ص 45.

2 الحايك، عدلي. 1975م – مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة،مطابع القدس العربية، القدس، فلسطين. ص282

3 مكرر خمايسي، راسم.1997م – مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين. ص45

4 مكرر خمايسي، راسم.1997م– مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين. ص46

5 محمد.عبد الرحمن عبد الهادي. 1998 م– المباني السكنية العالية في المدينة العربية، أثر المباني السكنية العالية على الشخصية العمرانية لمدينة غزة، بحث مقدم لمؤتمر العمارة العربية،غزة، فلسطين. ص12.

	
شكل رقم(1–10) اهتمام العثمانيون بالبناء في غزة(قصر الباشا).المصدر(استوديو موريس – غزة)	**شكل رقم(1–11) اهتمام العثمانيون بالبناء في غزة(مسجد ابن عثمان). المصدر(استوديو موريس – غزة)**

ثانياً: الانتداب البريطاني وقانون تنظيم المدن:

مع دخول القوات البريطانية القدس، أصدر الجنرال الإنجليزي اللنبي أمراً عسكرياً بتاريخ 1917/12/9م بمنع البناء بحزام لا يقل عن 75 متر حول سور القدس القديمة ويمنع البناء داخل السور من أجل الحفاظ على طابع المدينة القديمة، وبالمقابل بدأ خلال السنتين الأوليتين لإحتلال فلسطين من قبل بريطانيا إعداد مخططات هيكلية لمدن مثل القدس وحيفا.[1]

وأقر أمر تنظيم المدن في بريطانيا 1909م وخرج من دولتهم ونقلوه إلى الدول التي خضعت للإنتداب البريطاني كالهند ونيجيريا وماليزيا وفلسطين وفي عام 1921م أقر أمر تنظيم المدن 1921م وشرع بإعداد مخططات هيكلية وتحديد مناطق تخطيط للمدن الفلسطينية آنذاك كالقدس، حيفا، يافا، نابلس، بئر السبع، غزة، والخليل. وبقي أمر تنظيم المدن 1921م ساري المفعول حتى عام 1936م حيث أقر أمر تنظيم المدن 1936م، الذي أقر في فلسطين ليكون أساس لعملية التخطيط ولبناء مؤسسات التنظيم الثلاثة للجان المحلية في المدن، واللجان اللوائية التي تقع عليها مسئولية التخطيط والتصديق على مخططات اللواء والمستوى المركزي الذي يشمل مستشار تخطيط المدن والمندوب السامي بصفته الجهة العليا المسئولة عن الانتداب في فلسطين.2

ونجد أن كل الألوية في فلسطين تم إعداد مخطط إقليمي لها، كما أن معظم المدن تم إقرار مخططها الهيكلي، وفقط 25 قرية فلسطينية من بين ما يزيد عن 900 قرية فلسطينية قد تم إعداد مخطط هيكلي لها وإقراره."[3]

ولقد أعُدت هذه المخططات بناء على مفاهيم وأعراف مستوردة قادها المستشار لتخطيط المدن، هذه الأفكار تطورت في مجتمع صناعي كبريطانيا ورغب الانتداب البريطاني في فلسطين نقلها وتطبيقها من

---

1 سمودي، نصوح أحمد، 2006م– الحركة العمرانية في مدينة نابلس إبان الإنتداب البريطاني (1922– 1948م)، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس فلسطين. ص46

2 مكرر خمايسي، راسم.1997 م– مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين.

3 لبيدوت. 1971 م– المخططات الهيكلية الإقليمية في فترة الانتداب البريطاني كشباك لعملية التخطيط في ارض إسرائيل، شهادة لنيل شهادة الماجستير، قسم الجغرافيا، الجامعة العبرية، القدس.ص 47.

خلال سيطرته في الوقت الذي كان المجتمع في فلسطين زراعي وقروي ويتميز بتطور عمراني بطئ نسبياً، خاصة في القرى." [1]

يقضي قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 و الذي سنه المندوب السامي البريطاني لفلسطين بعد التشاور مع المجلس الاستشاري بتوحيد قوانين تنظيم المدن والقرى وتعديلها.

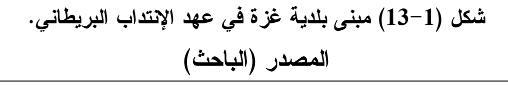
كذلك يتضمن القانون العديد من المواد التي نظمت العلاقة بين لجنة اللواء وسلطاتها في إصدار أنظمة داخلية من حين إلى آخر بشأن جميع مناطق تنظيم المدن الواقعة في لوائها وكذلك اللجنة المحلية لمنطقة تنظيم المدن المشتملة على منطقة البلدية ودورها في إرسال التفاصيل والمعلومات الضرورية إلى لجنة اللواء بشأن ما تحتاج إليه منطقة تنظيم المدينة من توسيع الشوارع وإعداد شوارع جديدة أو مساحات عمومية في الإتجاه المحتمل لعمران ذلك الجوار ونوع ذلك العمران، حيث ورد في المادة (9)، بند (1) : " **تنظم اللجنة المحلية إنشاء الأبنية وهدمها وتوسيع الشوارع وتنسيقها والأمور الأخرى المنصوص عليها في أحكام هذا القانون أو أي قانون آخر أو أي مشروع أو تنظيم أو نظام داخلي أو نظام آخر صدر بمقتضاه.** "[2]

كما نص القانون على ضرورة الحصول على ترخيص عند إقامة أو هدم أي أبنية، حيث تقول المادة (11)، بند (ب) : " **لا يجوز إنشاء أي بناء أو هدمه أو إعادة إنشاءه أو إجراء أي تغيير أو إضافة أو تصليح إنشائي في أي بناء (ما عدا الترميمات الداخلية التي لا تشمل على إنشاء) إلا بعد الحصول على رخصة بذلك من اللجنة المحلية والتي كان مقرها بلدية غزة ومحكمة البلدية**".[3] انظر الشكل (1-12)(1-13)



شكل (1-12) مبنى محكمة البلدية في عهد الإنتداب البريطاني.
المصدر (الباحث)





شكل (1-13) مبنى بلدية غزة في عهد الإنتداب البريطاني.
المصدر (الباحث)

[1] مكرر خمايسي، راسم.1997 م- مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين. ص48.

[2] مشتهى. نهاد جمال والقرشلي. حجازي. 1996 م- البلديات والمجالس القروية في فلسطين. ط 2 ، غزة، فلسطين. ص249.

[3] مشتهى. نهاد جمال والقرشلي. حجازي. 1996 م- البلديات والمجالس القروية في فلسطين. ط 2 ، غزة، فلسطين. ص251.

كما تطرق قانون تنظيم المدن لسنة 1936 إلى المخططات الهيكلية و تكلم عن النواحي العمرانية للمدينة كما وردت في المادة رقم 30 لسنة 1941 والتي تكلمت عن استعمالات الأراضي، مناطق سكنية – مناطق حرف –مساحة عامة، وخصوصية) والشروط التنظيمية والارتدادات والشروط والقيود والفراغات الواجب تركها حول المباني وارتفاع ونوع المباني التي يسمح بإقامتها في مناطق معينة.[1]

وتكلمت المادة (14) من نفس القانون عن المشروع التفصيلي وتقسيم الأراضي إلى مناطق ومواقع بناء وتخصيص أراضي للمرافق العامة والخدمات شاملة الطرق والساحات والحدائق والمدارس وأماكن العبادة والملاعب ومواقف السيارات والمطارات والأسواق والمسالخ والمقابر وأيضا المحافظة على المواقع الأثرية.

واهتم القانون بمراقبة حجم المباني وارتفاعاتها وشكلها وهندستها ومظهرها الخارجي وغرس الأشجار، وتخصيص أراضي لأي مالك تنتزع أرضه للمصلحة العامة. كما تضمن القانون نظاماً صادراً عن لجنة الأبنية وتنظيم المدن في اللواء الجنوبي اقترن بمصادقة رئيس لجنة الأبنية وتنظيم المدن في اللواء الجنوبي (كروسي) وبموافقة وكيل السكرتير العام (مودي) في آب سنة 1938، حيث تحدث في مواده التسعة عن علو الأبنية بضعف عرض الشارع المجاور ولا يزيد علو المنازل المستعملة للسكن ضمن المنطقة على عشرة أمتار وضرورة البناء والترميم والتغيير بالحجارة ويحظر استعمال صفائح الزينكو خارج أي بناية واقعة ضمن المنطقة مع إزالة الأبنية الخطرة.

وأكدت المادة رقم (8) على: " **يحظر استعمال أي ارض لعقار واقع ضمن المنطقة لأي حرفة صناعية من الحرف والصناعات الخطرة باستثناء مؤسسات الخزف والبلاط التي يجوز وجودها في المناطق التي تعينها سلطات البلدية لهذه الصناعات**".[2]

وخلال هذه الفترة الزمنية أثرت هذه القوانين على البيئة العمرانية، فقد عمد الاحتلال البريطاني إلى التضييق على المواطنين ومنعهم من بناء مساكنهم من خلال الشروط التعجيزية لمعظم هذه أدى إلى اكتظاظ المناطق المأهولة وترك مساحات كبيرة دون تطوير.[3]

ويمكن تلخيص اثر قوانين الانتداب البريطاني على البيئة العمرانية بالتالي:

- الاكتظاظ السكاني في المدن وضعف القطاعات الريفية.
- التأسيس للتشويه العمراني في المدن الفلسطينية بسبب التشديد في ترخيص مباني جديدة.
- إحداث خلل في التوزيع الديموجرافي للسكان وذلك للمساعدة في تمكين اليهود من السيطرة على الأرض الفلسطينية.

---

[1] مكرر الحايك، عدلي. 1975 – مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة،مطابع القدس العربية، القدس، فلسطين.

[2] الحايك، عدلي. 1975 – مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة،مطابع القدس العربية، القدس، فلسطين.

[3] تفاحة،عمرو.2009م- اثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين .رسالة ماجستير،جامعة النجاح نابلس فلسطين.

3-4-1 تأثير قانون المدن رقم 28 لسنة 1936م على النواحي العمرانية (التشكيل العمراني):

رغم الآثار السلبية لبعض هذه القوانين فقد كانت هناك إيجابيات واضحة في تعامل القانون مع المدينة، حيث وضعت التشريعات والأنظمة، وفي دراسة بعنوان "الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة" للدكتور المهندس عبد الكريم محسن – سبتمبر 2000،أوضحت أن هذه الإيجابيات تتمثل في:[1]

1- تكلمت المادة رقم (10) عن تشكيل مناطق تنظيم المدينة ففي بند رقم (1) تم تعيين حدود منطقة تنظيم المدينة ويقصد بذلك تحديد خط كردون المدينة.

2 – تكلمت المادة (12) في بنودها (ا، ب، ج، ن، ط) عن المشروع الهيكلي وعن استعمالات ارض المدينة من حيث الآتي:

- ضرورة احترام مناطق السكن وعدم السماح لبعض الحرف والصناعات ضمن نطاقها .
- شق شوارع جديدة وتعبيد الطرق والشوارع وخطوط المواصلات الحالية وتحويل اتجاهاتها وتوسيعها وتغييرها وسدها.
- الاحتفاظ بأراضي كمواقع للمطارات.
- تحديد المساحات العمومية والخصوصية.
- الاحتفاظ بأراضي كمقابر .
- عمل مجاري الصرف والمجاري العمومية.

كما اقترحت المادة (11) بند (ج) الخاص بإستعمالات الأرض."لا يجوز إستعمال أي بناء أو أرض استعمالاً غير مطابق للغاية إلا بعد الحصول على رخصة بذلك من اللجنة المحلية مصدقة كتابةً من لجنة اللواء".

3 – نظام الأبنية في مدينة غزة القديمة متضمناً الحفاظ على المناطق الأثرية بتحديد إرتفاعات البنايات السكنية بما لا يتجاوز ضعف عرض الشارع العام الواقعة عليه وبما لا يزيد عن عشرة أمتار، كما حظرت المادة رقم (5) إستعمالات صفائح الزينكو(الصاج) خارج البناية.

4- كما حظرت المادة رقم (8) استعمال أي أرض أو أي بناية أو أي عقار واقـع ضمن المنطقة لأية حرفة أو صناعة من الحرف والصناعات الخطرة .

5 – اهتم قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م بتنسيق وتجميل المدينة من خلال:

- منع وتنظيم ومراقبة إلقاء النفايات والقمامة والتصرف فيها.
- غرس الأشجار والمحافظة عليها.
- إبطال المناطق المزدحمة والمكتظة بالسكان وإعادة إنشائها.

6- كما تكلمت المادة رقم (14) بند (ز) على ضرورة المحافظة علـى المواقع ذات الأهمية الأثرية والأماكن التي لها حرمة دينية.

7- كما تحدث القانون عن المخططات التفصيلية وتقسيمات الأراضي محترماً إرادة جميع مالكي الأراضي.

[1] محسن، عبد الكريم، 2000 – "الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة" ،رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، القاهرة.

8 – الحفاظ على حق المواطن بالاعتراض على المشروع الهيكلي بعد إيداعه مع تبليغ الإيداع إلى كل هيئة دينية يتناول المشروع ملكاً لها وإذا اشتمل المشروع على مكان مقدس أو جاور مكاناً مقدساً،كما أوصى بتشكيل لجنة لحماية الأماكن المقدسة في فلسطين(كما ورد في المواد رقم 16 و17. (1)

9 – احترام حق المواطن عند نزع ملكية أرضه للمصلحة العامة باستبدالها أو تعويضه عنها أو تأجيل إتمام معاملة نزع الملكية. كما ورد في المواد 24 –28.

رغم ذلك كانت هناك بعض السلبيات في هذا القانون تمثلت في الآتي :

– بقاء هذا القانون رغم الإيجابيات التي يحتويها إلى مادة نظرية وعدم ترجمته إلى مخططات هيكلية مجهزة بالخرائط والرسومات.

– تعامل القانون في تلك الفترة مع البلدة القديمة فقط ولم يأخذ بالحسبان الامتداد العمراني المستقبلي ولا الزيادة السكانية المتوقعة في نهاية الفترة الزمنية للمخطط الهيكلي وبالتالي مدى ملائمة الخدمات والمرافق لتلك الزيادات.

1-4-4 قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 و النواحي المعمارية (الشكل المعماري):

و يشمل القانون أيضا عدة نقاط إيجابية فيما يتعلق بضبط الأنظمة والتشريعات للمبنى الواحد ومجموعة المباني من حيث :

1 – بالنسبة للجدران الخارجية التي تقام ضمن المنطقة سواء لبناية جديدة أو لبناء إضافي أو لبناء ملحق أو عند إحداث تغيير أو ترميم للبناء فانه يجب أن تبنى بالحجارة[2] ، **الأمر الذي يكفل الحفاظ على طابع مميز للمدينة.**

2 – تحديد ارتفاع المبنى بضعف عرض الشارع المقامة عليه بما لا يتجاوز 10 أمتار وهو ارتفاع يحقق :

- عدم تشوه خط الأفق لمجموعة من المباني في غزة القديمة.
- احترام المباني القائمة بعدم تجاوز ارتفاعاتها حتى لا يؤدي ذلك إلى حجب التهوية والإضاءة الطبيعية عنها.
- الحفاظ على الخصائص العمرانية للبلدة القديمة وعلى التراث العمراني فيها.

3 – الحفاظ على المظهر الخارجي للبنايات بحظر استخدام صفائح الزينكو خارج أي بناية واقعة ضمن المنطقة.

4 – لا يجوز إنشاء أي بناء أو هدمه أو إعادة إنشائه أو إجراء أي تغيير أو إضافة أو تصليح إنشائي إلا بعد الحصول على رخصة بذلك من اللجنة المحلية.

5 – مراقبة حجم المباني وارتفاعاتها وشكلها وهندستها ومظهرها الخارجي.

و رغم هذه الإيجابيات الواضحة إلا انه يؤخذ على القانون الآتي :

عدم توضيحه لبعض الأمور الهامة المتعلقة بتنظيم المباني في المدينة مثل :

- نظام الإرتدادات.

[1] مشتهى. نهاد جمال والقرشلي. حجازي. 1996 – البلديات والمجالس القروية في فلسطين. ط 2 ، غزة، فلسطين. ص77-78.

[2] الحايك، عدلي. 1975م – مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة،مطابع القدس العربية، القدس، فلسطين. ص 49.

- نسبة البناء أو التغطية (نسبة المساحة المبنية إلى المساحة الكلية من الأرض).
- الفراغات والأحواش الداخلية وضوابطها (إشتراطات التهوية والإضاءة الطبيعية).

كذلك لم يتناول القانون عند حديثه عن المخططات التفصيلية مضمون القوانين والتشريعات الخاصة التي يجب على المخططات التفصيلية توضيحها مثل (التشريعات الخاصة بفتحات المباني ومواد البناء والتشطيبات الخارجية وكذلك إشتراطات المساحات للغرف والحمامات).

من العرض السابق لقانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م يرى الباحث أن المشرع لم يفرق بين النواحي العمرانية والنواحي المعمارية فجاءت مواده وبنوده عامة غير مصنفة،في الوقت الذي روعيت فيه تلك الأمور وبدقة في مصر حيث يوجد قانون التخطيط العمراني الذي تناول التخطيط الحضري شاملاً المدينة والريف والمجتمعات العمرانية الجديدة. وكذلك قانون تنظيم المباني (رقم 106 لسنة 1976م) وهو خاص بالمباني فقط والقوانين واللوائح المنظمة لها (الإرتفاعات، المناور، الفتحات .... إلخ).

1-4-5 السياسات العمرانية خلال فترة الحكم المصري:

مع خروج الانتداب البريطاني عام 1948م من فلسطين جرى تقسيم فلسطين وقيام إسرائيل على جزء من فلسطين وجزء ضم إلى الأردن " الضفة الغربية " والجزء الثالث وضع تحت الإدارة المصرية حيث بقى النظام البريطاني ساري المفعول فيه.[1]ومما يجدر ذكره أن مدينة غزة و باقي مدن القطاع تعرضت لظروف سياسية صعبة، ففي العام 1948م تدفق الآلاف من أبناء الشعب الفلسطيني من كافة مدن و قرى فلسطين،فسكن المهاجرون الزوايا والخرائب والجوامع وأقاموا الخيام وعطلت المدارس وأخليت غرفها لتستوعب مئات العائلات التي لم تجد لها مأوى ولم تكن هناك فرص للعمل لهم لخلو غـزة من المصانع، كما لم تزرع المحاصيل لعدم اطمئنان المزارعين للوضع السياسي في تلك الفترة، فوصل اجر العامل إلى سبعة قروش مصرية في اليوم الواحد وبدأ اللاجئون يبيعون مقتنياتهم المتواضعة لكي يحصلوا على لقمة العيش وإرتفعت أهمية سوق فراس غربي مبنى بلدية غزة، حيث كانت تباع أمتعة اللاجئين بكميات كبيرة وبأسعار زهيدة، واستفاد تجار الذهب من شراء الحلي بأثمان زهيدة،[2] ويقول المؤرخ إبراهيم سكيك: " **ظهرت الحاجــة الملحة لمواد البناء بعد أن مزقت رياح الشتاء الخيام، لذا شرعوا في بناء مساكن بسيطة على أراضي حكومية في مواقع المعسكرات الحالية وفــي تلك الظروف السيئة من قلة الغذاء والكساء والسكن بدأت تنتشر الأمراض الصدرية فأنشــئ مستشفى البريج لمعالجة هذه الأمراض.** "[3]

و حينما تسلمت وكالة غوث اللاجئين الفلسطينيين عام 1949م الإشراف على شئون اللاجئين، حاولت بناء مساكن لهم فكانت المخيمات " المعسكرات" لإيوائهم و معسكر الشاطئ على ساحل بحر مدينة غزة احدها. ونظراً للظروف القاسية في فصل الشتاء وتطاير الخيام من شدة الرياح قامت الوكالة بإقامة أبنية من الطين اللبن

---

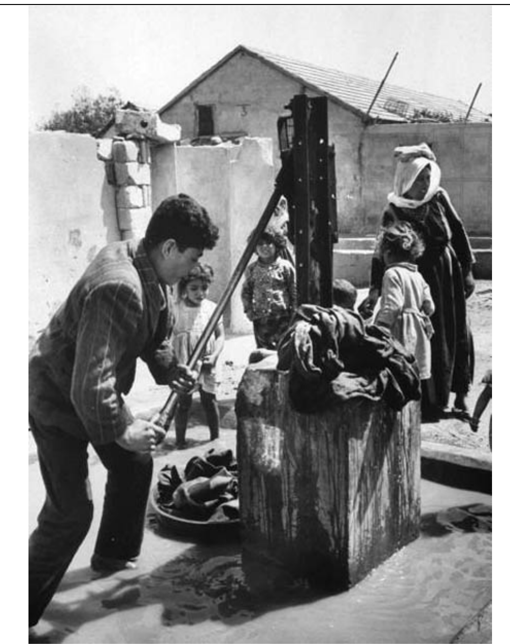
[1]- خمايسي، راسم.1997 – مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين.

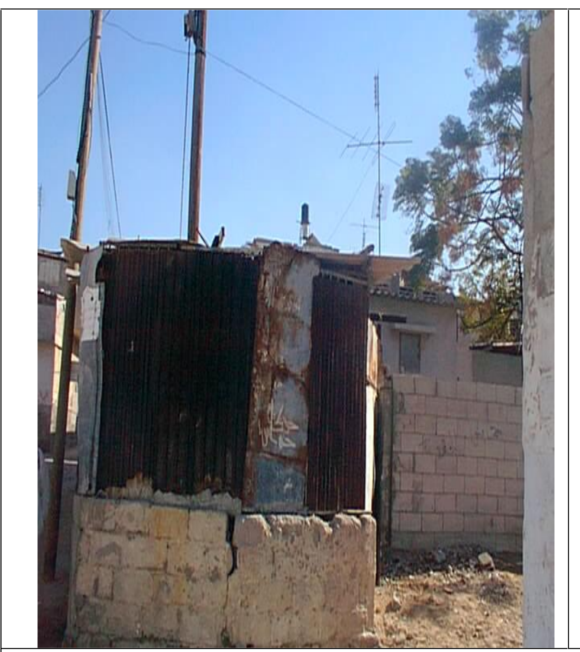
[2] مكرر أبو سمرة. احمد خليل، 1992 – إسكان المخيمات في قطاع غزة، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسـة، جامعة الأزهر، القاهرة، جمهورية مصر العربية. ص13.

[3] سكيك. إبراهيم خليل، 1980م– غزة عبر التاريخ، الجزء الأول، غزة، فلسطين. ص14.

وهي عبارة عن وحدات سكنية متراصة وكل وحدة مكونة من حوش صغير يحيط بـه غـرفتين أو ثلاثة حسب عدد أفراد الأسرة، أما السقف فكان عبارة عن تغطية من أقمشة الخيام ولكن هذه أيضا لم تصمد أمام مياه الأمطار، لذا تم استبدالها بألواح من الصفيح والأخشاب وأغصان الأشجار.انظر شـكل رقـم (1-14).

من هنا فإن بناء معسكر الشاطئ بدلاً من الخيام شكل تناقضاً واضحاً للطابع العمراني والمعماري لمدينة غزة حيث يعد المخيم كتلة سكنية كبيرة لا تستند إلى أي تخطيط مسبق بل هي بالأساس ظاهرة سياسية من الدرجة الأولى، كذلك لم تتصل هذه الكتلة العمرانية بالمدينة بل كانت مفصولة عنها بمساحات واسعة من الكثبان الرملية.**ورغم ذلك اعتبر مخيم الشاطئ أول امتداد عمراني حقيقي حديث للمدينة على ساحل البحر رغم عدم خضوعه لأي قانون تنظيمي حيث تم التعامل معه ومع باقي المخيمات على إنها مساكن مؤقتة ولا زال هذا الوضع قائما رغم مرور ما يزيد عن ستون عاما.**[1]





شكل رقم (1-14) مخيم الشاطئ عام 1951م.
المصدر(. عبد الكريم محسن،الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة)

وأضاف إلى مساحة المدينة نحو 747 دونم (1دونم=1000م2)، أما بالنسبة إلى المخططـات فلـم تتوافر أي خرائط مساحية فـي تلك الفترة لذلك فان الوصف العمراني لتلك الفترة سيكون معتمداً بالأسـاس على المراجع التاريخية.

1-4-6 الواقع العمراني لمدينة غزة خلال فترة الحكم المصري:

يمكن ترتيب الواقع العمراني لمدينة غزة خلال فترة الحكم المصري حسب التالي:

1 د. عبد الكريم محسن،الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة،رسالة ماجستير-جامعة الأزهر-جمهورية مصر العربية، 2000 م.

أ- بعد أن كان عدد سكان المدينة عام 1947م نحو 40 ألف نسمة ازداد العدد إلى الضعف ليصل80 ألف نسمة عام ،1953م[1] مما ترتب عليه فقدان السيطرة على إشغالات الأراضي ورغم ذلك استمر العمل بالتشريعات التنظيمية التي وضعها الانتداب البريطاني وجرت بعض التعديلات عليها، استوجبتها التغيرات السياسية والسكانية خاصة على المخطط الهيكلي لعام 1949م، حيث تم اعتماد مخطط هيكلي جديد سنة 1955م سمي "تخطيط منطقة غزة الجديدة " الذي نشر في الوقائع الفلسطينية سنة 1957م.

ب- رغم القيمة التاريخية لتلك البلدة القديمة ورغم أن قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م حافظ في مواده على حماية البلدة القديمة والآثار إلا أنه في العام 1966م تعرضت البلدة القديمة إلى عمليات هدم وإزالة لجزء كبير من التراث العمراني فيها تمثلت بشق شارع الوحدة بعرض 20 متر وترتب على ذلك تدمير وتشويه لعدد كبير من البيوت الأثرية القديمة ابتداءً من ميدان الشجاعية شرقاً وحتى تقاطع شارع السامر مع نفس الشارع غرباً. انظر شكل رقم(1-15)، وكذلك فان الشارع قسم البلدة القديمة إلى جزئين، الأمر الذي شوه النسيج العمراني لتلك المدينة ولا زالت بقايا هذه البيوت المطلة على الشارع منذ ذلك التاريخ وحتى الآن بدون ترميم عبارة عن خرابات لتظل شاهداً على هذه القسوة التي عوملت بها البلدة القديمة آنذاك.





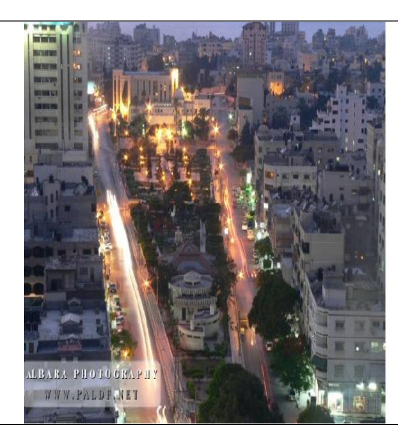
شكل رقم(1-15) تشوه النسيج العمراني بشارع الوحدة.المصدر(الباحث)

ت- في أوائل الستينات أكملت الحكومة المصرية المشروعات التي رسمتها بريطانيا فقامت بتقسيم الأراضي الرملية في حي الرمال الشمالي والجنوبي وتوزيعها على الموظفين ولكن لم تعمر الكثير من هذه الأراضي إلا في فترة السبعينات والثمانينات. وقد قسم " مصطفى الدباغ " المدينة في عام 1961م إلى قسمين، القسم الشرقي ويشمل الشجاعية والقسم الغربي ويشمل أحياء التفاح والمشاهرة والدرج وحي بني عامر.2 وهكذا فان أحياء المدينة في تلك الفترة (1948م – 1967م)، هي مجموعة الأحياء التي تطورت حول البلدة القديمة والتي تشمل جزء من حي الدرج وحي الزيتون والشجاعية وهي أحياء الرمال الغربي، انظر الشكل رقم (1-16) (1-17)، وحي الصبرة إضافةً إلى معسكر الشاطئ على البحر

[1] صالحة. رائد أحمد، 1970م – مدينة غزة، دراسة في جغرافية المدن، مطبعة الرنتيسي، غزة، فلسطين.ص163.

[2] – الدباغ، مصطفى مراد. 1996م – بلادنا فلسطين، دار الطليعة، بيروت، لبنان. ص99، ص100

مباشرة، هذا وقد إختلفت نوعية المساكن من منطقة إلى أخرى بـاختلاف الأوضـاع الماليـة لأربـاب العائلات.

	
شكل رقم(1-16) حي الرمال الذي خطط في عهد الحكم المصري.المصدر(الباحث)	**شكل رقم(1-17) شارع عمر المختار في العهد المصري.المصدر(الباحث)**

من هنا نلاحظ أن أحياء مدينة غزة تشمل أحياء قديمة وأحياء جديدة، وتميزت على النحو الآتي:

- الأحياء القديمة بمبانيها الأثرية المتلاصقة وأحواشها الداخلية وشوارعها الضيقة المتعرجة التي احترمـت مقاييس الإنسان، فكانت عروضها ما بين متر ومتر ونصف عرضاً ولا تسمح بمرور أكثر من رجلين جنبـاً إلى جنب أو رجل واحد يركب دابته. " **أهم ما يسترعي انتباه الناظر لمدينة غزة كتلتها السكنية المتراصـة والملتحمة أحياؤها مع بعضها البعض فوق التلة المرتفعة (الدرج وحي الزيتون).** "[1] كما أن المسـاجد و الجوامع كانت تحدد إتجاه الشارع حيث كانت تقع عند بداية الشارع و أحيانا عند نهايته أو في منتصفه كمـا هو الحال في أحياء الشجاعية والدرج والزيتون.

أما أحياء غزة الجديدة فقد تميزت بالآتي :

- التخطيط المسبق للمنطقة، الشوارع الواسعة.
- قسائم بمساحات ما بين 2000 م2 و 1000 م2.
- تخصيص مناطق للمرافق والخدمات العامة مثل تخصيص ارض البلدية بموقـع فراس (سوق بلدي للخضار) كما ورد ذلك في النظام المؤرخ في 1951/3/1.

كذلك في نفس المكان تم أنشاء سوق بلدي للفحم والحطب والكلس والتبن والحصر والقش والأواني الخزفية والسلال والمواد الحديدية والصاج والأخشاب المستعملة، أيضاً تم إنشاء سوق بلدي للحيوانات شرقي مدينة غزة (في حاكورة الشوا)، وكذلك سوق بلدي للطيور الداجنة والبيض والألبـان والأسـماك وطيـور الصيد إضافة إلى عدد كبير من المرافق والخدمات العامة.

- وضع تشريعات منظمة لإنشاء البنى التحتية مثل نظام المجاري لمدينة غزة لسنة1967، بمادته الأولى التي أطلقت على النظام مسمى (نظام مشروع المجاري لمدينة غزة) لسنة 1963، كذلك نظام الكهرباء في مدينـة غزة لسنة 1958.

---

[1] المبيض. سليم عرفات، 1987 – غزة وقطاعها، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة ، جمهورية مصر العربية. ص438

- تميزت فترة (الحكم المصري من 1948 – 1967) بظهور أول التشريعات التي نظمت شوارع غزة الجديدة وكذلك صنفت مناطق ومساحات وقسائم البناء والارتدادات في منطقة تنظيم مدينة غزة 1961. [1]

من هذا كله يمكن القول أن فترة الحكم المصري لقطاع غزة التي امتدت من عام 1948 حتى عام 1967 تميزت بالتوسع والامتداد العمراني لهيكل المدينة وبزيادة الكثافة السكانية وبوضع تشريعات منظمة للمباني والارتدادات ونسب البناء،ولو تم الالتزام بتلك التشريعات والضوابط العمرانية بقدر اكبر لساهم ذلك كثيراً في تحسين الصورة العمرانية والمعمارية التي عليها غزة حالياً حيث تميزت المدينة بالشوارع الواسعة والمنظمة، وتم تحديد مناطق خدمات ومرافق جديدة ضرورية لتلاءم النمو العمراني والسكاني للمدينة.

1-4-7 السياسة العمرانية خلال فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967 – 1994):

"تميزت هذه الفترة بعدم وجود أي امتداد عمراني منظم ومدروس بل غياب وتغييب أي محاولة لإيجاد طابع وشخصية عمرانية معمارية للمدن الفلسطينية. " لعبت سلطات الاحتلال المتواجدة في المدينة دوراً هاماً على تشجيع غياب أي شخصية عمرانية ومعمارية للمدينة من خلال غياب المخططات الهيكلية والتفصيلية أو أي سياسة تخطيطية أو عمرانية. "[2]

بسبب نشوب حرب 1967وإحتلال إسرائيل لباقي فلسطين وما تبعه من عدم استقرار وتردي في الوضع الإقتصادي والأمني نزح العديد من سكان قطاع غزة خاصة الشباب منهم إلى خارج البلاد، مما أدى إلى إنخفاض عدد سكانه من 420,000 في نهاية 1966 إلى 350,000 نسمة في عام 1967 أي فقد حوالي 70,000 نسمة في فترة قصيرة. كذلك زادت نسبة البناء العشوائي بسبب غياب المخططات الهيكلية والتفصيلية المعدة بأيدي محلية و وطنية وصعوبة الحصول على تراخيص بسبب العراقيل التي وضعها الإحتلال أمام المواطنين.

" أما بما يتعلق بالفلسطينيين فأصبح الحصول على رخصة بناء من الأمور الشاقة والمكلفة والتي تمر بمراحل كثيرة وتنتقل بين مؤسسات وأجهزة عديدة (الآثار، حارس أملاك الغائبين، الحاكم العسكري، لجنة معلومات، ضريبة مالية ودخل و... إلخ ".[3]

ومما أعاق عملية الحصول على رخصة بناء غياب مخططات هيكلية محلية للمدن والقرى الفلسطينية ، فكان الأساس الذي استعمل لإصدار الرخص هو المخططات الهيكلية الانتدابية والتي وضعت لتناسب حاجة الفلسطينيين في سنوات الأربعين فكيف يمكن أن تستجيب لاحتياجات الفلسطينيين بعد مرور عشرات السنوات عليها.

---

[1] مكرر الحايك، عدلي. 1975 – مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة،مطابع القدس العربية، القدس، فلسطين. من ص257 إلى 262.

[2] 19– محمد.عبد الرحمن عبد الهادي. 1998م – المباني السكنية العالية في المدينة العربية، أثر المباني السكنية العالية على الشخصية العمرانية لمدينة غزة، بحث مقدم لمؤتمر العمارة العربية،غزة، فلسطين. ص14

[3] – مكرر خمايسي، راسم.1997م – مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين. ص50

كما أدى غياب المخططات الهيكلية إلى منح سلطات التنظيم التي سيطر عليها اليهود مبرراً لعدم منح رخص بناء أو شق طرق أو إقامة مؤسسة عامة. ومن هنا قام الكثير من الأهالي بكسر القوانين و التعمد في المخالفة، كعمل وطني ضد الاحتلال، حتى لو أدى ذلك إلى الأضرار بالمصلحة العامة، وقام الإحتلال بتجميد العمل بالمخططات الإنتدابية البريطانية وإعداد مخططات هيكلية محلية خاصة بواسطة موظفيه محققة الأهداف العسكرية لها دون مراعاة أرض كافية للسكن والمباني العامة وتخصيص أراضي للمناطق الصناعية والتجارية ... الخ، مما أدى إلى خلق أزمة سكن وأراضي للبناء، مما زاد الضغط على البنية التحتية المهشمة في المدن والقرى مما سبب في إختناقات سير وتفاقم أزمة المرور، ورفع أسعار الأراضي ، وارتفاع أجور السكن.

كذلك قامت إسرائيل بالسيطرة والاستيلاء على أراضي مملوكة للمواطنين العرب و إعلانها أراضي مملوكة للدولة وبلغت مساحة تلك الأراضي ما يعادل 32.5 %من مجمل أراضي قطاع غزة، الأمر الذي ضيق الخناق على المواطنين، " أصبح التخطيط أداة بيد الحكم العسكري لمنع توسع وإنتشار البناء الفلسطيني، وإبقاء مساحات شاسعة من الأراضي المحتلة للإستيطان اليهودي في الأراضي المحتلة وبعد ذلك مصادرة هذه الأراضي."

ومما أعاق الامتداد والنمو العمراني سيطرة اليهود على المخططات الهيكلية "سيطرة الموظفين اليهود على أجهزة التنظيم والرقابة على عملية البناء وعلى سياسة إستعمالات الأراضي والمبادرة لإعداد مخططات هيكلية وهذه السيطرة التامة جعلت من قانون التنظيم والبناء المعمول به آلية ناجعة لحصر الإمتداد العمراني، وإعاقة عملية البناء بواسطة عدم منح رخص وتقليل مساحة الأراضي الصناعية والإقتصادية، ما أفقد المدن والقرى بناء قاعدة إقتصادية. ونظراً للصلاحيات الواسعة التي نص عليها قانون تنظيم المدن والقوانين المعدلة له فقد إستغلت سلطة الإحتلال الإسرائيلي ذلك وقامت بإعداد الخرائط الهيكلية الجديدة التي تخدم الوضع الاستيطاني وتوفير الطرق الأمنية ، وقامت فرق هندسية إسرائيلية بتنظيم المخططات الهيكلية والتي لم تأخذ بأي حال من الأحوال الظروف الاقتصادية والاجتماعية للسكان. " [1]

ومن هنا كانت أهداف المخططات الهيكلية تحقق للإحتلال الآتي :

أ- توفير الأمن للمستوطنات بعزل المناطق العربية عنها وإبقاء مساحات شاسعة من الأراضي المحتلة للإستيطان اليهودي في الأراضي المحتلة وبعد ذلك مصادرة هذه الأراضي.

ب- لم تأخذ تلك المخططات في حسبانها الزيادات السكانية المتوقعة ومدى حاجتها للبنى التحتية المستقبلية اللازمة للزيادات المضطردة للسكان. (وأقرب مثال على ذلك حي الشيخ رضوان والذي خطط بخدماته ليخدم 3000 أسرة ولكن يقطنه حاليا ضعف هذا العدد).

ت- الحد من توسع نفوذ البلديات.

وبسبب الموقع المتميز لمدينة غزة وكونها مركز العمل والإدارة والصناعة والتجارة الأمر الذي جعلها تعاني من ازدحام شديد سرعان ما تحول إلى اختناق متأزم ولم يحاول الاحتلال وضع الحلول لذلك بل قصد تشويه الطابع المعماري والعمراني، وتحول النسيج العمراني إلى كتل من المباني الرمادية المتناثرة هنا وهناك بطريقة عشوائية مزعجة وساحات جرداء مقفرة وطرق محفرة مهملة وبنى تحتية مدمرة.

---

[1] ظاهر. سمير، 1977 – دراسة حول الملكية والتطوير الحضري والنظام القانوني، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين. ص101

وهكذا بقيت مدينة غزة بدون امتداد عمراني منذ حرب 1967 م و حتى أواخر 1970م و بعد ذلك، و في مسعى إسرائيل لفرض سيطرتها على جميع المناطق قطاع غزة بدأت في التفكير في إلغاء معالم المخيمات ومن ضمنها مخيم الشاطئ في مدينة غزة، محاولةً منها في إنهاء تلك الظاهرة السياسية لتبرئة نفسها أمام الرأي العام . "إتبع اليهود سياسة تفريغ المخيمات الفلسطينية التي كانت وما تزال تسبب قلقاً كبيراً عليهم من النواحي الأمنية والسياسية، وقد قاموا بتخطيط مواقع جديدة وخدمات لنحو 3000 دونم."[1]

ولكن مع بداية عام 1973م صادقت بلدية غزة على توسيع حدودها لتصبح 19250 دونم أي بزيادة نحو 7398 دونماً عن الحدود السابقة وبذلك أصبحت المدينة تمثل نحو 43.5 % من مساحتها لعام 1997م الذي بلغ 44200 دونم. (1دونم=1000م2).وبقرار إسرائيلي لإلغاء معسكر الشاطئ وفي عام 1975م بدأ العمل بمشروع الشيخ رضوان شمال مدينة غزة ووجهت الإعتمادات المالية والتنموية لدعمه، فتميز المشروع في بداياته بالشوارع الواسعة المعبدة وشبكات المجاري والتليفونات والحدائق.فقد بدأ العمل بالمشروع على عدة مراحل فتم البدء في المشروع رقم (ا) في عام (1975م– 1976م) والذي يضم نحو 1000 وحدة سكنية وسوقاً مركزياً ومدرسة ومسجداً ومستوصفاً، في عام 1978م بدأ العمل في مشروع الشيخ رضوان رقم (ب) وهو امتداد إلى الشرق والشمال من المشروع السابق و يستوعب حوالي 2200 عائلة ويعتبر هذا المشروع إمتداداً لضاحية النصر والرمال الشمالي.[2]

وهنا يقول د.م.عبد الكريم محسن: " **أن مشروع الشيخ رضوان يعتبر ناجحاً من الناحية العمرانية، أما سياسياً فهو سلبياً إذ ما هو إلا محاولة واضحة لطمس معالم معسكر الشاطئ وكانت نتيجتها الفشل إذ مازال المعسكر باقياً حتى الآن**".[3]

ويلاحظ في تلك الفترة أن العمران في القسم الغربي من المدينة كان متجهاً نحو الشمال بشكل كبير ويبدو أن السبب في ذلك هو إقامة مشروع الشيخ رضوان على الحدود الشمالية مما أدى إلى توفر المواصلات لهذه المنطقة وبالتالي كان هذا المشروع مشجعاً لانتشار العمران في المناطق الفضاء الواقعة إلى الجنوب منه، في منطقة الرمال الشمالي والنصر، لذلك بدأ العمران ينتشر على جانبي شارع النصر.ويبدو أن إنتشار الأراضي الزراعية في الأحياء القديمة بشكل كبير كان عائقاً أمام الامتداد العمراني في اتجاه الشرق والجنوب والشمال الشرقي كما يلاحظ أيضا أن العمران غطى معظم البلدة القديمة التي كانت مسورة. وأصبح العمران في الأحياء القديمة أكثر التصاقاً وتكدساً عما هو في الأحياء الحديثة ويستثنى من المنطقة الغربية مخيم الشاطئ، والذي يبدو وكأنه كتلة بنائية واحدة، فلا أثر إلا للشوارع الرئيسية ويمثل معسكر الشاطئ أعلى كثافة سكانية عمرانية في المدينة.إن السبب في عدم استمرار العمران إلى نهاية حدود المدينة الشمالية الغربية، هو وجود الأراضي الحكومية التي لم توزع بعد، و ربما كان عدم امتداد المدينة ناحية الجنوب في القسم الغربي من المدينة ، راجعاً إلى عدم توفر المواصلات إلى هذه المناطق بالإضافة إلى عدم توفير الخدمات التعليمية والصحية والأسواق، مما يجعل ساكن هذه المنطقة مضطراً لاقتناء سيارة خاصة.ومن الملاحظ أن الامتداد العمراني بعد عام 1979م بدأ يسير في جميع الاتجاهات لذلك قامت بلدية غزة في عام

[1] – مكرر أبو الهيجا. احمد، 1999 – مشروع الحفاظ على المناطق التاريخية الفلسطينية وتطويرها، الجامعة الإسلامية ، غزة، فلسطين. ص 6

[2] مكرر صالحة. رائد أحمد، 1970 – مدينة غزة، دراسة في جغرافية المدن، مطبعة الرنتيسي، غزة، فلسطين. ص126

[3] مكرر محسن، عبد الكريم، 2000 – "الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة" ،رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، القاهرة.

1985م بالمصادقة على تطوير حدودها الإدارية لتصبح مساحة المدينة نحو 30,100 دونم أي بزيادة إجمالية تصل إلى 10,850 دونماً.(بلدية غزة قسم التنظيم بيانات غير منشورة (1975م-1985م) وفي عام 1987 حدثت الانتفاضة الفلسطينية ، وترتب عليها إغلاق عشوائي للشوارع بالبراميل وتغيير إتجاهات السير والحركة فيها. كما قصفت قوات الإحتلال الإسرائيلي العديد من المنازل بالصواريخ ، حيث ترتب على ذلك هدم وتدمير لعدد كبير من المنازل، الأمر الذي أفقد الناس إحساسهم بأهمية وجود مباني وبيوت فاخرة وقوية لهم.

كذلك من خلال سياسات القمع والإرهاب وسياسة هدم المنازل جعلت الفلسطيني يعيش دائماً في هاجس مخيف واضطراب لم يترك له الخيار إطلاقاً على الانسجام مع بيئته العمرانية والتناغم معها بمشاعره وأحاسيسه وثقافته وأيديولوجيته، كل ذلك تنحى جانباً لمشاعر الأسى والحزن وكذلك القهر والإرهاب ثم الخوف من المحتل والخوف من المستقبل المجهول الهاجس اليومي المخيف الذي كان المواطن يطالعه في الصحف المحلية من هدم ونسف قوات الاحتلال لبيوت الأهالي الآمنين.

1-4-8 التغييرات العمرانية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية :

وبعودة السلطة الوطنية الفلسطينية إلى أرض الوطن وبالذات في السنوات 1995م و 1996م انتشرت الأبراج السكنية فوصل إرتفاعها في بعض الأحيان إلى 17 طابق، انظر شكل رقم (1-18)، حيث إرتفعت أسعار الأراضي، والعقارات، وتحسنت الفراغات العامة خاصة في بعض الأماكن الراقية. انظر شكل رقم (1-19)(1-20).



شكل رقم (1-18) النهضة العمرانية في مدينة غزة في عهد السلطة الفلسطينية.المصدر(الباحث)



شكل رقم (1-19) ميدان الجندي المجهول يظهر اهتمام السلطة الفلسطينية بالحدائق العامة.المصدر(الباحث)



شكل رقم (1-20) النهضة العمرانية في مدينة غزة في عهد السلطة الفلسطينية.المصدر(الباحث)

ورافق ذلك العمران سلبيات عديدة منها إنتشار البناء في كافة أنحاء المدينة بشكل غير منظم خاصة في المرحلة الانتقالية التي شهدت عجز في التنظيم والسيطرة على عمليات البناء، مما أدى إلى تناقص كبير في المناطق الزراعية ومشاكل بيئية متعددة خاصة بغياب البنية التحتية.[1] وبالتالي بدأ التوسع في العمران يأخذ الامتداد الراسي بجانب الامتداد الأفقي. ومن المناطق التي امتد إليها العمران مدينة العودة المنطقة الواقعة إلى الغرب من مشروع الشيخ رضوان ، وكذلك امتد العمران إلى منطقة الشيخ عجلين وتل الهوى إلى أن وصل العمران في بعض المناطق إلى نهاية حدود البلدية للمدينة.انظر الشكل(1−21)(1−22)، وبقدوم السلطة الوطنية الفلسطينية وزوال الإحتلال الإسرائيلي البغيض وضعت قضايا التخطيط العمراني بمستوياتها المختلفة على رأس قائمة الاهتمامات. فكان إعداد مشروع التخطيط الهيكلي لمدينة غزة خطوة أولى وتجربة فريدة على طريق بناء الوطن والتغلب على مشاكل وأضرار فترة الإحتلال الإسرائيلي التي لم تنجز للمدينة سوى مخطط هيكلي (سياسي وعسكري) إسرائيلي واحد لا يلبي تنمية المجتمع ولا تحقق آماله في النهضة العمرانية، وإنما يحقق الأمن فقط للاحتلال.



شكل رقم (1−21) مدينة العودة.المصدر(الباحث)	شكل رقم (1−22) إسكان تل الهوى.المصدر(الباحث)

1−4−9 المتغيرات التي استجدت وتستوجب التخطيط:[2]

1- عودة أعداد كبيرة من المستثمرين بدافع البناء والتعمير واستثمار الأموال.
2- دعم الدول المانحة وتشجيع الدول الشقيقة لإعادة إعمار الوطن وتحقيق التنمية.
3- الأعداد الهائلة من الأهل العائدين بعد غياب دام أكثر من ربع قرن عن الوطن وما تسبب عن ذلك من زيادة الكثافة السكانية.
4- توافر المعلومات والإحصائيات وسهولة تناولها خاصة من مركز الإحصاء الفلسطيني والدوائر الحكومية المختلفة ذات العلاقة ودائرة الإحصاء المركزية التابعة لوزارة التخطيط والتعاون الدولي وبلدية غزة.
5- توافر الأخصائيين والخبراء في مجال التخطيط من مهندسين واجتماعيين واقتصاديين.

---

[1] – مكرر أبو الهيجا. احمد، 1999 – مشروع الحفاظ على المناطق التاريخية الفلسطينية وتطويرها، الجامعة الإسلامية ، غزة، فلسطين. ص6

[2] وزارة التخطيط والتعاون الدولي. 1995 – المخطط الهيكلي، غزة، فلسطين.

6- تشجيع البلدية ووزارة الحكم المحلي لمشاريع الإفراز وتقسيم الأراضي وتسهيل وتسريع تلك المعاملات بعد أن عرقلت الإدارة المدنية الإسرائيلية تلك المشاريع لعدة سنوات قبل الموافقة عليها مما قلل الانتشار العشوائي في الأراضي الغير منظمة.

7- زيادة الوعي المعماري عند المواطنين بالندوات التي تعقد في الجامعات والمعاهد الهندسة المحلية مثل كلية الهندسة- الجامعة الإسلامية وجامعة بير زيت وجامعة النجاح الوطنية بالضفة الغربية إضافة إلى عدد من المعاهد التقنية مثل كلية فلسطين التقنية وكلية العلوم والتكنولوجيا وكلية تدريب غزة التابعة لوكالة الغوث UNRWA.

1-4-10 أهداف المخطط الهيكلي لمدينة غزة:[1]

أولا / الأهداف قصيرة المدى:

- إيقاف التدهور العمراني الخطير في المناطق شديدة التكدس في المدينة مثل أحياء الصبرة والشيخ رضوان ومخيم الشاطئ لحين وضع حلول تفصيلية لهذه المناطق.
- إيقاف التدهور الخطير في منطقة غزة القديمة لمنع اندثار مبانيها التاريخية المتميزة لحين وضع مخطط تفصيلي لهذه المنطقة.
- تصنيف المناطق السكنية بما يتلائم وتطوير نسيجها العمراني وتطورها المستقبلي وطبيعة الخدمات المتوفرة فيها وتشكيل بيئة حضرية متقدمة وحضارية.
- الحد من الانتشار العشوائي السريع والمتزايد لمباني الأبراج السكنية.
- توفير حل سريع لمشاكل الطرق والمواصلات والتي أخذت تهدد بشكل كبير متزايد أمن وسلامة وراحة السكان في المدينة.
- حماية المناطق السكنية من مشاكل التكدس السكاني والعشوائية.
- تقديم حلول عاجلة لمشاكل تزويد المياه والصرف الصحي والنفايات الصلبة.

ثانيا / الأهداف بعيدة المدى:

- توفير سياسة عامة لتوجيه تطور النسيج العمراني لمدينة غزة للمساعدة في تقليل سلبيات ومشاكل المدينة الحالية وتوفير بيئة عمرانية مستقبلية أفضل فيها.
- توزيع استعمالات الأراضي بشكل يسمح باستيعاب التطور المستقبلي للمدينة وفي نفس الوقت إيجاد التمايز المتكامل بين المناطق المختلفة لإيجاد بيئة عمرانية تخدم الاحتياجات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية للسكان.
- وضع سياسة عامة لتطوير مناطق المباني العامة والمناطق الخضراء والساحات المفتوحة والملاعب بما يتلائم والتطور المستقبلي للمدينة.
- وضع سياسة عامة لتطوير المناطق المتردية في المدينة وإزالة المباني الغير ملائمة وتطوير أراضيها.
- وضع سياسات عامة للحفاظ على طابع غزة القديمة وترميم مبانيها التاريخية وحفظ آثارها.

[1] وزارة التخطيط والتعاون الدولي. 1994 – ملامح غزة البيئية، الجزء الأول والثاني، غزة، فلسطين.

- وضع سياسة عامة لتطوير شبكة الطرق والمواصلات، ونظام الصرف الصحي والمشاكل البيئية ونظـــام تزويد المياه وحماية المصادر الطبيعية بما يتلائم وتطوير المدينة.

1-5 المؤثرات الإقتصادية الحاكمة:

تؤثر عملية التنمية الاقتصادية على شكل ونظام تقسيم ارض الحضر،فالنمو الاقتصادي يحتاج إلـــى المزيد من الأراضي والمزيد من الأيدي العاملة والمزيد من المهن التي تتطلب أنواع جديدة من اســـتخدامات الأراضي وكذلك فأن مخرجات التنمية الاقتصادية تنعكس بشكل مباشر على نوعية المنتج المعماري ودرجـــة تشطيبه ونوعيتها.

1-5-1 تأثير الوضع الاقتصادي على مستوى التشطيبات:

الوضع الاقتصادي لسكان مدينة غزة اتسم بعدم الاستقرار منذ سنة 1948م حتى قدوم السلطة الفلسطينية سنة 1994م.صاحب ذلك تدنى مستوى دخل الفرد خلال السنوات السابقة، حيث وصلت أجرة العامل في عام 1948 فـــي قطاع غزة إلى 7 قروش مصرية في اليوم . وقد تأثر دخل العامل خلال فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967م-1994م) حيث انخفض بسبب الإغلاقات والإضرابات المستمرة واعتمدت معظم العائلات على عائدات أبنائهم الذين يعملون في الدول العربية. كما أثر غياب مواد البناء المحلية والإعتماد الكلي على إسرائيل أو الإستيراد عن طريقها، إضافة إلى إغراق الأسواق المحلية بمواد بناء نخب ثاني وثالث على مستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للمباني حيث يلاحظ ذلك من خلال الآتي:

- التباين في تشطيب الواجهات، فيمكن أن تكون الواجهات ذات تشطيب ممتاز أو عادي و لكن غالبيتها دون تشطيب.
- سيطرة اللون الرمادي (المباني الغير المشطبة) على معظم مباني قطاع غزه. انظر الشكل رقم (1-23).
- وجود نسبة صغيرة من المباني تم تكسيتها بالحجر الصخري المستخرج من الضفة الغربية، ويمثل أصحابها طبقه محدودة من السكان، انظر الشكل رقم (1-24).



شكل رقم (1-23) المباني الغير مشطبة من الخارج..المصدر(الباحث)



شكل رقم (1-24) المباني المشطبة من الخارج.المصدر(الباحث)

- وجود نسبه من المباني شطبت بمستوى ممتاز باستخدام الألمنيوم و البياض عدم احترام القيمة الجمالية والتراثية لأحياء غزه القديمة التي تحتوي على جميع النماذج السابقة بمفارقات وتناقضات عميقة بينها وبين المباني المبنية بالحجر الصخري.
- بالنسبة لبيوت معسكر الشاطئ فالتشطيبات الخارجية متدنية إن وجدت، وعولجت الفتحات بمواد مستعملة تم معالجتها يدويا.
- غياب التشطيبات الخارجية بسبب الوضع الاقتصادي المتردي وعدم قدرة المواطن على الصيانة الدورية للمباني. انظر الشكل رقم (1-25).




شكل رقم (1-25) غياب التشطيبات الخارجية.المصدر (الباحث)

و بقدوم السلطة الفلسطينية عام 1994م وتدفق الأهل العائدين و المستثمرين زاد الاهتمام في بادئ الأمر بالتشطيبات الخارجية خاصة في مشاريع الاستثمار، (الأبراج والعمارات السكنية)، فتم استيراد الكثير من مواد البناء من الدول المجاورة ، ومن دول أوروبا ، فظهرت تشطيبات متميزة:

- استخدام الألمنيوم بألوان مختلفة ونوعيات ممتازة.
- استخدم الحجر الصخري في عدد كبير من المباني إضافة إلى استخدام مسطحات الزجاج والألمنيوم في الحوائط الخارجية.
- انتشرت في مدينة غزة ظاهرة المباني الغير مكتملة راسيا وأفقيا ، فالمواطن يبدأ بطموح كبير بتأسيس المبنى لعدة أدوار ولكن نتيجة للأوضاع الاقتصادية تتوقف أعمال البناء لتظهر مجموعة من المباني منها متوقف عند الأحزمة الأرضية و أخرى بارتفاعات متفاوتة ، وأخرى انتهت أدوارها الأخيرة بأعمدة فقط بدون أسقف.

1-5-2 تأثير الوضع الاقتصادي على نسب الإشغالات والكثافات البنائية:

مما لاشك فيه أن الظروف الاقتصادية للسكان تأثرت بشكل كبير بالظروف السياسية، الأمر الذي أثر على وظائف المدينة، فالحصار الإقتصادي المفروض على سكان قطاع غزة، ومنع دخول الأموال من الخارج، وتحكم سلطات الاحتلال الإسرائيلي في الموارد الاقتصادية والمواد الخام وفرض الضرائب الباهظة أدى إلى انخفاض معدل دخل الفرد. فتوجه السكان بسبب إنخفاض معدل دخلهم إلى إمتلاك قسائم أراضى

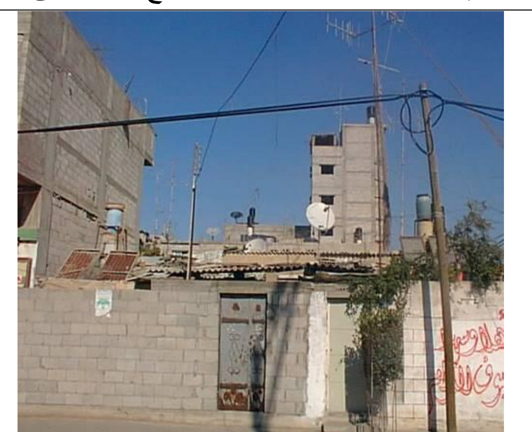
بمساحات متفاوتة وغير منتظمة كل حسب إمكاناته المادية من ذلك نلاحظ الصعوبة في تطوير المدينة عمرانيا لأسباب عديدة منها:

أ- الملكيات الصغيرة المفتتة والموزعة على الورثة (البلدة القديمة).

ب- الملكيات الخاصة في غالبية أنحاء المدينة ، وتغليب المصلحة الشخصية الاستثمارية.

ت- الأراضي الحكومية التي جمدت طوال فترة الاحتلال الإسرائيلي.

ث- إنتشار المناطق العشوائية كواقع تفتقر للبنى التحتية والخدمات.انظر شكل(1-26).





شكل رقم (1-26) عشوائية البناء.المصدر(الباحث)

ج- غياب القوانين والتشريعات للمناطق غير المنظمة خاصة فيما يتعلق بنسب الإشغال والارتدادات والارتفاع.

ح- حرص المواطن على الإستفادة من اكبر مساحة ممكنة من القسيمة المبنية ليصل الإرتداد عن الجيران في بعض مناطق الشيخ رضوان إلى اقل من 80 سم.

خ- إرتفاع رسوم الترخيص للمباني لتصل إلى ثلاثة دولارات للمتر المربع الواحد من المباني للدور الواحد،وبالتالي التهرب من التعامل مع المؤسسات الحكومية والبقاء بدون ترخيص .

د- عدم تطوير المخططات الهيكلية لتتناسب مع الواقع بكثافته السكانية و التركيبة الاجتماعية والثقافية للأهالي.

ونتيجة للوضع الإقتصادي المتردي؛ لجأ المواطنون إلى النزوح إلى أطراف المدينة حيث أسعار الأراضي التي تناسبهم ليمتلك أيضا مساحات صغيرة (100-250 متر مربع) حسب إمكانياتهم، ومحاولة منهم الاستفادة من أقصى مساحة ممكنة الأمر الذي زاد نسبة الإشغال والكثافة البنائية، فلم تدرس الإرتفاعات ولا الإرتدادات ولا التصميمات المعمارية للمباني، مما أنتج نسيج عمراني مشوه وعشوائي غير مدروس، ساعد على ذلك غياب القانون والتشريعات لفترة طويلة عن تلك المناطق.[1]

[1] مكرر محسن، عبد الكريم، 2000 – "الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة" ،رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، القاهرة.

1-5-3 تأثير الوضع الإقتصادي على الحالة الإنشائية للمباني:

عند النظر إلى الجدول (1-5) نجد أن عدد المباني تحت الإنشاء في مدينة غزة و مخيم الشاطئ يساوي 1543 من الإجمالي الذي يبلغ 31540 أي نسبة تزيد عن 5% من المباني تحت الإنشاء موزعه على أنحاء المدينة والكثير منها متوقف منذ فترة تجاوزت السنوات.

جدول (1-5) أعداد المباني في مدينة غزة عام 1996 - المصدر : (محسن ، 2000)			
	المباني المكتملة	المباني تحت الإنشاء	المجموع
غزة	25532	1426	26958
مخيم الشاطئ	4465	117	4582
الإجمالي	29997	1543	31540

لجأ عدد من المواطنين وبسب الوضع الاقتصادي المتدني (فترة الاحتلال الإسرائيلي) إلى التعليات الإضافية الغير مدروسة بسب عدم القدرة على شراء أرض جديدة أو سكن جديد مما أثر على الطابع المعماري والعمراني وعلى سلامة المنشأ حيث ظهرت:

- إضافات لمساحات متفاوتة على أسطح المنازل الذي يعكس خط السماء المشوه لكثير من مباني المدينة.
- الإضافات الأفقية الملحقة.

- إختلاف مواد البناء وعدم توافرها خلال مراحل البناء المختلفة وظهور نوعيات جديدة. حيث يبدأ المواطن بمخططات هندسية متكاملة، وفجأة يتوقف المبنى في المراحل الأولى منه، وغالبا السبب هو الوضع الاقتصادي لتتوقف المباني إما عند منسوب الكمرات والأحزمة الأرضية أو الدور الأرضي والأول. وهكذا فإن المتجول في مدينة غزة يرى الكثير من أنصاف المباني الأفقية والراسية بشكل مشوه وغير مدروس. وقد أدى الوضع الاقتصادي مقترنا بغياب الوعي الثقافي عند بعض المواطنين إلى:

أ- الهروب من عمل المخططات الهندسية عند مهندسين مختصين، (عدم ملائمة الأساسات لأنواع التربة المختلفة أدى إلى ظهور تشققات وهبوط كثير من المباني).

ب- غياب المتابعة والأشراف على تلك المباني.

ت- عدم قيام المواطنين بعمل اختبارات الجودة لمواد البناء ،إما بسبب عدم وجود مختبرات (قبل 1994م) أو لجهله بأهميتها ودورها.

ث- غياب الصيانة الدورية للمباني مما أثر على الحالة الإنشائية للمباني.

ج- عدم استخدام مواد بناء تتلاءم مع الظروف البيئية (مثل استخدام الأسمنت المقاوم للأملاح في المباني القريبة من البحر) بسبب ارتفاع ثمنه و صعوبة الحصول علية.

1-5-4 العامل الاقتصادي وتكنولوجيا البناء:

يقصد هنا بتكنولوجيا المباني إستخدام أنظمة المباني الجديدة مثل المباني سابقة الصب والمباني سابقة التجهيز، كذلك استخدام التقنيات أثناء عملية الإنشاء مثل ماكينات ضخ الباطون الجاهز والروافع الميكانيكية، واستخدام

مواد جديدة بإضافات تحسن الجودة واستخدام تكنولوجيا للتصنيع و التركيب في الموقع. **ففي مدينة غزة نجد التالي:**

أولاً: في فترة الانتداب البريطاني والحكم المصري:

بداية إستخدمت الطرق اليدوية، حيث كان نظام البناء بالحوائط الحاملة باستخدام الحجر الرملي. كما استخدم الطين اللبن بإضافة أعواد القمح والشعير، حيث شكلت منه قوالب، إضافة إلى إستخدامه في عملية محارة المسكن (والجدير بالذكر أن معظم مباني الطوب اللبن هدمت ولم يبق منها إلا القليل جدا)، وقل استخدام الحجر الصخري من جبال الضفة الغربية بقلة لارتفاع ثمنه، أما السقف فقد استخدم فيها الحجر الرملي والكلس والطين (نظام العقد)، ثم استخدم السقف الخشبي والمغطى بالرمل والكلس والزلط. إستمر ذلك حتى عام 1930م، أما الفترة من (1931م–1950م) فقد ظهر الطوب الأسمنتي بجانب الحجر الرملي المنحوت، وهنا استخدمت الجسور الحديدية في الأسقف، وارتفعت نسبة المباني المبنية بالطوب الأسمنتي (البلدي) حيث وصل وزن الطوبة الواحدة إلى 40 كجم.أما في الفترة (1951م–1970م) استخدمت الأسقف الخرسانية المسلحة (سقف مصمت سمكة 10–12)، لم تؤثر تكنولوجيا البناء في تلك الفترة فكانت الأعمال يدوية محلية وبتعاون الأهل والأصدقاء والجيران، في أعمال البناء والتشطيبات.

ثانياً: في فترة الاحتلال الإسرائيلي:

- أصبح البناء بنظام البلاطات المفرغة (الخرسانة المسلحة) حيث استخدم الطوب الخفاف وأحيانا (الفوم) كمادة مالئة.
- في البداية ساد العمل اليدوي (خلط خرسانة يدوي ورفع نصف آلي).
- ثم استخدم الباطون الجاهز في منتصف السبعينات ومعه المضخات والروافع الميكانيكية.
- ثم استخدمت المباني سابقة التجهيز (مثال مدرسة رامز فاخرة في حي النصر).
- إستخدمت الخرسانة الظاهرة في مبنى الهيئة الخيرية و مركز رشاد الشوا الثقافي .
- استخدمت مواد بناء لم تكن موجودة في غزة مثل الألمنيوم و التشطيبات الداخلية للمطابخ والحمامات(السيراميك والبورسيلين والأجهزة الصحية).

ثالثاً : مع قدوم السلطة الفلسطينية:

- زاد الاهتمام بالتصنيع فانشات مصانع البلوك الأسمنتي الآلية.
- زاد عدد مصانع الباطون الجاهز واستخدمت المضخات الميكانيكية لرفع وصب الخرسانة.
- قل الإعتماد وبشكل ملحوظ على الأعمال اليدوية خاصة في أعمال الخرسانة المسلحة.
- إستخدام الشدات المعدنية بجانب الشدات الخشبية.
- إنشاء وحدات خرسانية سابقة التجهيز على شاطئ البحر.
- الاهتمام بالتغطيات لمسطحات واسعة بظهور قاعات متعددة الأغراض ومراكز مؤتمرات. ويوضح الجدول (1–6) مقارنة بين نظام وطريقة الإنشاء وكذلك مواد البناء والتشطيبات خلال الفترات الثلاثة السابقة.

الجدول (1-6) مقارنة بين نظام وطريقة الإنشاء وكذلك مواد البناء والتشطيبات خلال الفترات الثلاثة السابقة – المصدر: (محسن – 2000)

الرقم	البند	فترة الانتداب البريطاني والحكم المصري	فترة الاحتلال الإسرائيلي	السلطة الوطنية الفلسطينية
1-	نظام الإنشاء	-حوائط حاملة أولا تغطية طينية ثم خشبية ثم جسور حديد و خرسانة. - سقف خرسانة بلدي . -سقف اسبست،زينكو (صاج) -سقف قرميد	بلاطات مفرغة ، جمالونات (مزارع دواجن،حمامات شمسية زراعية،مصانع خفيفة) - مباني هيكلية. - مباني سابقة التجهيز.	-بلاطات مفرغة. -تغطيات جمالونية لصالات ومصانع. -مباني سابقة التجهيز. -حوائط زجاج وألومنيوم
2-	الشدات والدعامات	خشبية	خشبية + حديدية	خشبية + حديدية
3-	أعمال الخرسانة	يدوي بشكل جماعي	يدوي بشكل كبير و ميكانيكي قليل وبحذر.	ميكانيكي كثير،واستخدام خرسانة جاهزة ومضخات وروافع.يدوي قليل جدا.
4-	إضافات و معالجات	لم يكن سوى الجير	في خلطات الخرسانة وقليل جدا.	زيادة المصانع والتنافس والإضافات لتحسين الجودة.
5-	مواد البناء	طين،خشب،حجر رملي خشن ومنحوت،حجر صخري قليل مخلفات تاريخية (أعمدة). طوب أسمنتي ،جسور حديدية،حديد تسليح،خرسانة مسلحة.	خرسانة مسلحة ،طوب أسمنتي مفرغ، ألومنيوم. استخدام قليل للطوب البلدي .	-خرسانة مسلحة. -منشات معدنية. -ألومنيوم بألوان مختلفة. -حجر صخري من الضفة الغربية. -اختفاء الطوب البلدي. -انتشار كبير للطوب الأسمنتي المفرغ.
6-	التشطيبات	-لياسة من الطين. -رشقة و طرطشة. -حجر.	-رشقة ثم طرطشة -قليل من تكسيات الحجر الصخري. - ألومنيوم عادي وتقنيات منخفضة.	-استخدام حجر صخري بكثرة في الواجهات الخارجية. -استخدام الألومنيوم بألوان متعددة وتقنيات عالية. -القصارة الأسمنتية ثم الطرطشة

				–استخدام القرميد + الخشب.
7-	الفتحات	كريتال + خشب	كريتال +خشب + ألومنيوم	خشب قليل ، ألومنيوم كثير مع استخدام الحماية على الشبابيك.
8-	الألوان	رمادي ،ابيض ،بيج.	نفس الألوان	ألوان صارخة والتأثر بالمدارس المعمارية.

الخلاصة :

– مدينة غزة من المدن القديمة التي شهد لها التاريخ بالعراقة والتميز الجغرافي ولهذا السبب تعاقبت عليها الأمم الغازية والمحتلة واثروا على ارثها المعماري كل حسب مدة احتلاله والحضارة التي ينتمي إليها.

– الموقع الجغرافي وطبيعة مناخ غزة جعلها مطمعا لهؤلاء الغزاة فهي بوابة أسيا على إفريقيا وبوابة مصر على الدول العربية الأسيوية.

– الإرث المعماري لمدينة غزة يروي تاريخها وقد خلص البحث إلى أن هناك العديد من المناطق في المدينة تؤكد على الموروث المعماري الذي تركته الأمم التي احتلت أو حكمت غزة حيث سجل البحث الأمور التالية:

– في العهد العثماني (1517م–1916م) زاد الامتداد العمراني وخرجت المدينة خارج أسوارها المملوكية القديمة وأنشأت السكة الحديدة التي كانت مكونة عمرانية جديدة وانشىء شارع عمر المختار الشارع الأهم في المدينة كما انعكست التشريعات الإسلامية على المدينة فكان المنتج العمراني والمعماري للمدينة يحمل طابع المدن الإسلامية معبرا عن احترامه للدين والعادات والتقاليد ويظهر هذا جليا في البلدة القديمة .

– في عهد الانتداب البريطاني (1918م–1948م) دمر جزء كبير من المدينة أثناء الحرب العالمية الأولى التي هزمت فيها تركيا، ورغم هذا الدمار شهد هذا العهد نهضة عمرانية كبيرة وشهد انقلابا جذريا في هيئة العمران فالملامح الإسلامية والعربية للمدينة انقلبت غربية بالكامل والسبب في ذلك القانون رقم 28 لسنة 1936م لتنظيم المدن والذي فرضته بريطانيا والذي أصبح مصدر التشريعات العمرانية حتى الآن والمنتج العمراني وليد هذا القانون وتشريعاته يظهر جليا في شارع عمر المختار من بلدية غزة حتى مبنى السرايا الذي دمرته إسرائيل في عدوانها الأخير على غزة (نهاية العام 2008م).

– فترة الحكم المصري (1948م–1967م) وهي من الفترات التي شهدت تغيرات دراماتيكية حيث انتهى الانتداب البريطاني ليحل محلة نكبة العام 1948م الذي شرد الشعب الفلسطيني لتقوم مكانه دولة الكيان الإسرائيلي على ارض فلسطين عدا الضفة الغربية التي أصبحت تحت الحكم الأردني وقطاع غزة الذي أصبح تحت الحكم المصري هذه الفترة شهدت تغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية انعكست بشكل واضح على المنتج العمراني لغزة حيث تم تطبيق النظم والتشريعات المصرية وظهر هذا جليا على حي النصر والرمال الشمالي والجنوبي والتي تشبه في تخطيطها التخطيط الشبكي لأحياء مصر الجديدة بمدينة القاهرة بالإضافة إلى الإسكان السياسي الذي تمثل في مخيم الشاطئ للاجئين وكان أول إسكان عشوائي في مدينة غزة.

– فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967م–1994م) حيث احتلت إسرائيل ما تبقى من فلسطين ودخلت غزة عهد جديد اتسم بالقهر والتعسف واستغلال التشريعات وفرض القوانين العسكرية في خنق المدينة وحرمانها

من النمو الطبيعي الذي يقابل احتياجات السكان مما أدى إلى نشوء المزيد من العشوائيات والإنشاءات المعمارية المشوهة والخلل الواضح في المنتج العمراني والذي تجلى في القسائم الصغيرة والارتدادات الصغيرة والعمارة الصندوقية والواجهات الإسمنتية إلى جانب هذا قامت إسرائيل بمصادرة الأراضي الحكومية وأقامت عليها المستوطنات الإسرائيلية لمحاصرة مدن القطاع وحرمانها من النمو الطبيعي وفي محاولة من إسرائيل لحل الشق السياسي من مخيمات اللجوء مثل مخيم الشاطئ قامت بتخطيط وتنفيذ حي الشيخ رضوان من خلال مخططين إسرائيليين برؤية سياسية لخدمة مصالحهم في تفريغ مخيمات اللاجئين التي أصبحت بؤر للمقاومة وطبيعتها العشوائية كانت تصعب على المحتل السيطرة على أزقتها.

- في العام 1994م وعلى أثر اتفاق أوسلو عادت السلطة الفلسطينية واستلمت الحكم وكان عليها الكثير من التحديات لإصلاح ما خرب الاحتلال من بنى تحتية وفوقية واجتماعية وتشريعات فعملت على وضع المخططات الهيكلية والإقليمية بأيدي وخبرات فلسطينية إلا أن الاحتلال الإسرائيلي منذ قدوم السلطة حتى ألان يعمل جاهدا على عدم تمكين الشعب الفلسطيني من تحقيق حلمه بدولة حرة مستقلة فمارس الاحتلال ولا زال سياسة الحصار والإغلاق والسيطرة على المعابر والجو والبحر والاجتياح المتكررة وكان أقساها وليس أخرها العدوان على غزة أواخر العام 2008 والذي دمر وأزال الكثير من المعالم العمرانية لمدينة غزة إضافة إلى كل مناطق قطاع غزة ناهيك عما خلف من قتلى وجرحى ومعاقين.

- وهكذا رصد الفصل الأول الواقع العمراني لمدينة غزة عبر فترات مختلفة مرت بها المدينة من العهد العثماني حتى تاريخ كتابة هذا البحث ولأهمية معرفة التشريعات التي واكبت الفترات للتعرف على أثرها على عمران مدينة غزة سيتناول الفصل الثاني اثر القوانين والتشريعات على الشكل العمراني .

الفصل الثاني

أثر القوانين والتشريعات على التشكيل العمراني

تمهيد.

2-1 تعريف التشكيل.

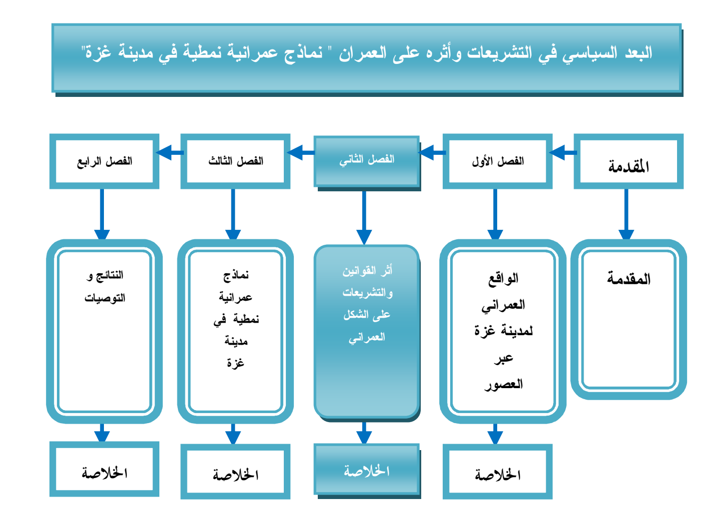
2-2 التطور العمراني لمدينة غزة عبر العصور.

2-3 خصائص البناء في غزة عبر العصور.

2-4 المخطط الإقليمي لمحافظات غزة للعام 1998 م

2-5 واقع الإسكان في محافظات غزة.

الخلاصة.



تمهيد:

التشكيل العمراني لأي مدينة ما هو إلا نتاج مجموعة من العوامل المؤثرة التي ينعكس أثرها على المنتج المعماري ومن هذه العوامل التشريعات التي تضبط سير وتوجه وشكل العمران وفي مدينة غزة ونظراً للظروف التي مرت بها والتي تم ذكرها في الفصل الأول من تغير النظم من أمم عدة أثرت على المدينة بشكل كبير حيث تركت كل أمة مرت بغزة بصمة واضحة على عمرانها كانت انعكاساً لنظامها السياسي في حينه فالنظام العثماني كان إسلامياً يستقي تشريعاته من الإسلام وكان أثره واضحاً على شكل العمران في مدينة غزة حيث نجد المدينة الإسلامية في البلدة القديمة وتلا هذه الحقبة الانتداب البريطاني الذي فرض القانون رقم 28 لسنة 1936م لتنظيم المدن وهو قانون بريطاني طبقته بريطانيا على جميع البلدان التي استعمرتها وانعكس مخرج هذا القانون على الشكل العمراني لمدينة غزة حيث أحدث نقلة مختلفة جذرياً عما كان سابقاً فالتخطيط المتضام أصبح مفتوحاً، والشوارع المتعرجة الضيقة أصبحت واسعة والفتحات التي كانت تفتح على أفنية داخلية أصبحت تفتح على الشوارع وهذا نظام غربي ثم تلا ذلك نوع جديد من التشريع مع الحكم المصري لقطاع غزة الذي بدأ في العام 1948م مع ما صاحبه من هجرة قصرية للفلسطينيين وظهور نوع جديد من العمران وهو مخيمات اللجوء، ومخيم الشاطئ في مدينة غزة نموذجاً على هذا النوع من الإسكان السياسي، كذلك ظهر التشريع المصري واضحاً على وجه المدينة حيث أنشأت أحياء جديدة في المدينة منها الرمال الشمالي والجنوبي وحي النصر، والوجه العمراني لهذه الأحياء مشابه تماماً لأحياء مصر الجديدة بمدينة القاهرة من حيث سعة الشوارع والتخطيط الشبكي والميادين، وتلا هذه الحقبة حقبة الاحتلال الإسرائيلي، والتي تعد الحقبة الأسوأ في تاريخ غزة وعمرانها، واستحدثت في هذه الحقبة تشريعات عملت على وقف نمو المدينة وتحجيم تطورها وتصعيب عملية الحصول على تراخيص البناء وغض النظر عن البناء غير القانوني مما تسبب في نشوء العديد من الأحياء الغير منظمة أقرب إلى البناء العشوائي وسيطرة العمارة الصندوقية الرمادية على الطابع العام للمدينة، إضافة لذلك ظهر نوع جديد من التخطيط لأحياء سكنية هدفها سياسي لحل قضية مخيمات اللاجئين منها حي الشيخ رضوان بمدينة غزة لتفريغ مخيم الشاطئ، وتلت حقبة الاحتلال الإسرائيلي عودة السلطة الفلسطينية التي استلمت إرثاً مهلهلاً يحتاج إلى إصلاح ما قام الإسرائيلي بتخريبه متعمداً، وبشكل خاص الموروث العمراني، وفي هذا الفصل سيقوم الباحث بدراسة التشريعات التي طبقت على غزة ومدى انعكاسها وتأثيرها على العمران في المدينة وقبل الخوض في ذلك كان لابد من تعريف التشكيل العمراني وعناصره.

2-1 تعريف التشكيل:[1]

لغة: [شكل] ش ك ل: الشَّكْلُ بالفتح المثل والجمع أَشْكالٌ و شُكُولٌ يقال هذا أشكل بكذا أي أشبه وقوله تعالى {قل كل يعمل على شاكلته} أي على طريقته و الشِّكَالُ العقال والجمع شُكُلٌ.

اصطلاحا: التشكيل هو المظهر العام للمستوطنات الإنسانية ويشتمل على مجموعة الملامح العمرانية لتلك المناطق والتي تتضمن: المظاهر السطحية (الشكل والأبعاد والحدود)، والثلاثية الأبعاد (الارتفاعات والكتل والفراغات)، كما يشتمل علي كثافات العمران والأنشطة والوظائف والاستعمالات وتوزيعها فراغيا،

[1] معجم اللغة العربية

ومعابر الحركة والاتصالات (الطرق والبنية الأساسية)، ويمتد ليشمل العديد من المكونات كالنسيج العمراني ونظم البناء والفراغات والطابع ونوعية البيئة المشيدة وغيرها.[1]

2-1-1 التشكيل العمراني:

هو المظهر العام للمناطق العمرانية وهو الملامح العمرانية مجتمعة معا من مظاهر للأسطح والكتل البنائية وكثافة توزيعها، إضافة إلى الأنشطة والوظائف والاستعمالات وتوزيعها فراغيا وكيفية الوصول لها خلال الطرق وقنوات الحركة وهو يشمل في مضمونة النسيج والفراغات العمرانية والبيئية المحيطة.

2-1-2 عناصر التشكيل العمراني

حيث يجمع التشكيل العمراني في ثناياه عنصران مهمان وهما:

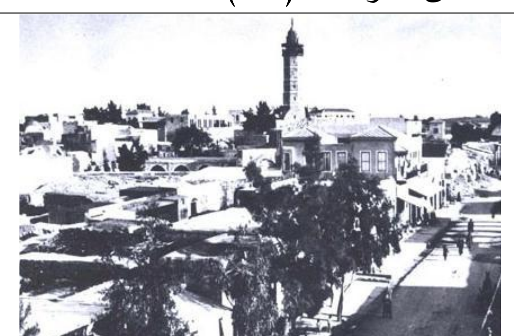
أ- **النسيج العمراني:** وهو مجموع ملامح نظام الفراغات البينية أو شبكات الاتصالات والحركة وما يرتبط بها من فراغات وما تحدده من خطط عمرانية، ويمتد ليشمل أنساق البناء على قطع الأراضي وما يحتويه ذلك من علاقات خاصة بنسب البناء وأنماطها.

ب- **الطابع العمراني:** وهو مجموع الملامح العمرانية المميزة لنطاق جغرافي أو حيز إنساني بعينه، ويضم في ثناياه كذلك لغة التشكيل ومفردات المعمار وملامح المكان.

ومن خلال هذا التعريف نجد أن التشكيل يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالبيئة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية، مما يتطلب أن يأتي التشكيل معبراً عن خصائص البيئة وملامحها بحيث يتم ذلك من خلال التعبير البيئي والتعبير الاجتماعي والاقتصادي، وعلاقة التشكيل بالتشريع والقوانين والنظم.[2]

2-1-3 ملامح التشكيل العمراني للمدن القديمة

مثل التشكيل العمراني للمستقرات العربية القديمة نمطا رائعا للتوافق مع الظروف البيئية من حيث تصميم المبنى منفردا مروراً بعلاقة المبنى بالمباني الأخرى وعلاقته بالنسيج العمراني ككل، وقد جاءت فلسفة التشكيل متناسبة مع البيئة الاجتماعية والعمرانية والطبيعية، بحيث يمكن القول بأن التخطيط الحضري للمدينة العربية نبع نتيجة فكر وفلسفة تطويع التشكيل للوظيفة، حيث تطابق مع الأحوال والاعتبارات المناخية، كما ساهم التشكيل في تنظيم العلاقات الفراغية لمكونات المدينة ككل بحيث تتوافق مع الحياة الإنسانية في هذه المناطق.انظر الشكل(2-1)




شكل (2-1) مدينة غزة في العهد العثماني.المصدر(استوديو موريس)

1 عبد القادر، نسمات والتوني، سيد، 1977- إشكالية النسيج والطابع. العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، جمهورية مصر العربية.

2 مكرر- عبد القادر، نسمات والتوني، سيد، 1977

ويمكن القول بأن هذه العلاقات ليست فقط ذات طبيعة بصرية، ولكنها نتاج أفعال وردود أفعال المستعملين واحتياجاتهم الوظيفية والاجتماعية والدينية، وتفاعلهم الحيوي بين مكونات المدينة والنسيج الحضري، وقد لعب السكان أدواراً عديدة من خلال المشاركة في تشكيل الكتل للوحدات المنفردة، وإدارة الموقع وصيانته ونظافته، وحماية الممرات وتغطية الأسواق للحماية المناخية القصوى، وتسهيل حركة الأنشطة الحياتية الأخرى، **وقد مثلت الشريعة الإسلامية ومصادرها المختلفة والقواعد الفقهية المرتبطة بها عنصرا حاكما في مجال ضبط السلوك الاجتماعي، والذي انعكس بدوره على تشكيل البيئة العمرانية التقليدية.**

وبذلك تكون المجتمعات التقليدية قد اعتمدت على تقنيات متوارثة عبر التاريخ، وتطوير هذه الممارسات باستمرار عن طريق التجربة الميدانية والممارسة اليومية.[1]وحيث اعتبر القرآن الكريم والسنة المطهرة هما المرجعين الأساسيين والدستور الذي تسير عليه الخلافة الإسلامية، فقد تأثرت المدن بالقوانين الإسلامية المستحدثة، ففي بداية الفتوحات الإسلامية، وفي عهد الخليفة عمر بن الخطاب كان يمنع من بناء أكثر من طابق واحد، ولا يعلو هذا البناء عن المسجد وقد تطور هذا النظام ليسمح الخليفة عثمان بن عفان ببناء أكثر من طابق، كما وسمح باستخدام الزخارف والتجميل في البناء مع مراعاة البساطة في البناء والخصوصية، كما أصبح القانون في العهد الإسلامي يمنع من جعل باب الجار مواجهاً أو مقابلاً لباب الجار الآخر وذلك من أجل خصوصية الجار.

كما تميز الفكر القانوني عند المسلمين بمرونته وقابليته للتعاطي مع الإرث الحضاري السابق بما لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية، وقد تطورت القوانين الإسلامية خلال الفترات المتعاقبة حتى أنتجت هذا النتاج العظيم من الحضارة، والناظر إلى البيئة الفيزيائية للمدن الإسلامية يلاحظ الترابط القوي بين الكتل مما يدل على الترابط الاجتماعي مع الحفاظ على خصوصية كل بيت وبذلك انعكس المفهوم الإسلامي على المدينة ونظمها وفق قوانين محددة تضمن خصوصية كل إنسان وتضمن مساواة الناس وتعكس تكافلهم الاجتماعي.[2]

وقد تعاقبت دول الخلافة على فلسطين من عهد الخلفاء الراشدين مرورا بالخلافة الأموية ثم العباسية ثم الفاطمية وتخللها فترات من الحروب الصليبية واحتلال لأرض فلسطين ثم دولة المماليك، وجميعها حكمت بالشريعة الإسلامية وقوانينها، وتطورت خلالها المدينة الإسلامية وعناصرها كما تطور نظامها الإداري فيلاحظ أن المماليك استحدثوا نظام المحافظات والذي عرف في ذلك الوقت باسم النيابة وكانت تتبع لكل ولاية عدة قرى تسمى بالأعمال ففي معاهدة السلطان قلاوون عام 1283م جاء ذكر التقسيم الإداري لفلسطين ومنها غزة وأعمالها وقد استفاد من جاء بعدهم من هذه التقسيمات وطوروها خاصة الدواة العثمانية.[3]

ومن الطرح النظري السابق يمكن قراءة وتحليل تشكيل المستقرات العربية التقليدية باعتبارها نتاجا لنظام متكامل، يرتكز في أصوله العمرانية على تكرار لوحدات متنوعة ومتنامية تتجمع وتتجاور لتشكل في مجملها الإحساس المتميز الذي يعكسه تكويناتها النهائية، وتنشا هذه الوحدات في إطار مجموعة من المفاهيم

---

[1] حموش، مصطفى، 2002- استخراج المؤشرات المناخية الحضرية من المدن الحارة، ندوة التنمية العمرانية في المناطق الحارة ومشكلات البناء فيها، المملكة العربية السعودية.

[2] تفاحة، عمرو باسم ، "أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين(حالة دراسية – المباني السكنية في مدينة نابلس)، رسالة ماجستير ، جامعة النجاح ، فلسطين، 2009م.

[3]المرجع السابق.

والأفكار التي تستهدف في بدايتها المحافظة على المتطلبات الاجتماعية والثقافية لهذا المجتمع. انظر الأشكال (2-2)، (2-3)، (2-4).

وقد تميزت مدن تلك الفترة باتجاهات تخطيطية وعمرانية وليدة احتياجات وظروف سكانها حيث لم يكن علم التخطيط معروفا بمفاهيمه ونظرياته كما أن وسائل وأساليب البناء كانت تتلاءم وإمكانات تلك الفترة.

وعلى الرغم من ذلك فد ظهرت اتجاهات تخطيطية وعمرانية تمثل قيماً ومبادئ ومعايير في التخطيط والعمارة جعلت المدن الإسلامية في العصور الوسطى مدناً مثالية من وجهة نظر التخطيط المعاصر بنظرياته الحديثة وذلك لما حققته من توافق وتطابق بين الاحتياجات المادية والمعنوية والتي جاءت تشكيلاً فراغياً يعبر عن المؤثرات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والدينية والسياسية.[1]



شكل (2-2) النسيج الحضري لمدينة غزة 1918.المصدر(بلدية غزة)

شكل (2-3) النسيج الحضري لمدينة غزة 1945 المصدر(بلدية غزة)

شكل (2-4) الطابع العمراني لمدينة غزة القديمة. المصدر(بلدية غزة)

نخلص من هذا إلى أن فلسفة التشكيل العمراني للمدن العربية القديمة جاءت متناسبة مع البيئة الاجتماعية والعمرانية.

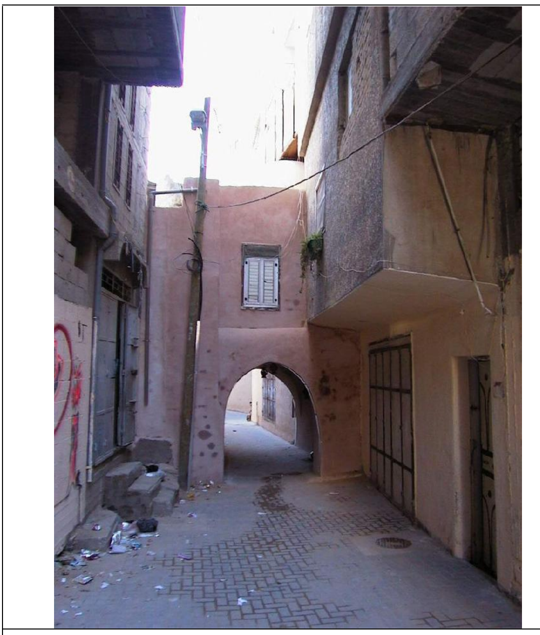
[1] محمد، وائل عبد الحفيظ، المدخل الى التشريعات التخطيطية للمجاورات السكنية في ضوء المنهج الإسلامي،أسيوط 1995م ص28-31 .

2-1-4 التشكيل العمراني والبيئة:

تميز التشكيل العمراني للبيئة العربية الإسلامية بوجود عناصر متميزة تعبر عن محاولة الفكر المعماري إيجاد الحلول المناسبة لمناخ المناطق الجغرافية المختلفة، وجاءت هذه العناصر كنتيجة طبيعية لتفاعل الإنسان مع البيئة من ناحية ولتجاوبه مع التعاليم الإسلامية والخصوصية من ناحية أخرى، مثل إتباع الحل المتضام في تجميع المباني سواء في التجمع السكني أو وضع مجموعات المباني مع بعضها أو حتى على مستوى الشكل العام للمدينة كأحد الحلول المناخية المناسبة حيث يقلل تعرض الأسطح الخارجية لأشعة الشمس الشديدة، انظر الشكل(2-5) كما يساعد اختلاف ارتفاعات المباني وطرق التجميع إلى تظليل بعض المباني لما يجاورها من مبان أخرى، ومن ثم تقل الطاقة الحرارية النافذة إلى داخل المبنى، بالإضافة إلى تظليل الممرات والطرقات لحماية المشاة من أشعة الشمس القوية، ونتيجة لدور التشكيل في الحماية المناخية ارتفعت الكفاءة الوظيفية للعناصر المكملة لهذه الحماية كالملاقف الشخشيخة والمشربية والفناء الداخلي، انظر الشكل (2-6).



شكل (2-5) توفير الظلال في الطرقات عن طريق الاسبطة في غزة القديمة.المصدر(الباحث 2009)



شكل(2-6) بانوراما توضح الأسواق غزة القديمة.المصدر (الباحث 2010)

2-1-5 التشكيل العمراني كتعبير اجتماعي

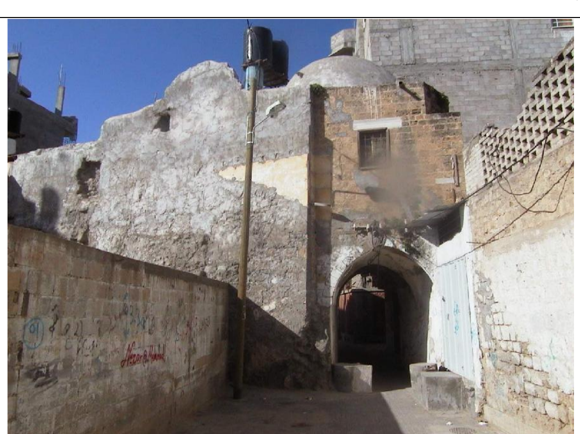
شكلت وحدة الفكر والعقيدة والتشريع الإسلامي البناء العمراني للمدينة الإسلامية، ويتضح ذلك في غالبية المدن الإسلامية، وتمتد الحركة بالمدينة الإسلامية عند الدخول إليها من أبوابها الكبيرة وعلى طول القصبة الرئيسية للمدن، حيث تتركز الأنشطة التجارية كما تمتد بنفس الصورة الأنشطة الحرفية في شكل محلات وورش صغيرة ومتجاورة، ومن القصبة الرئيسية تتفرع الشوارع والطرقات التي تتجمع حولها الأحياء السكنية حيث الهدوء والسكينة والظلال والراحة النفسية والارتباطات الأسرية.

لقد مثل الفناء أحد عناصر التعبير الاجتماعي لمفهوم الخصوصية وسهولة ممارسة أهل المنزل لأنشطتهم الحياتية، كما جاءت الفراغات الخارجية الصغيرة والمتكررة أحد ملامح التعبير الاجتماعي أيضاً، من حيث إمكانية تشجيع الأنشطة الخارجية مع سهولة العناية بهذه الفراغات وصيانتها من خلال المستعملين لها، وبالنسبة للفراغات الكبيرة فقد اقتصر وجودها على مناطق الفصل بين الأحياء ومناطق المراكز الرئيسية مع استخدام وسائل التظليل المناسبة لها، وتميزت الفراغات بالمقياس الإنساني الذي ربط بين الإنسان والتشكيل ولم يفصله عنه.[1].

وقد أوردت الدراسات المختلفة أدواراً مختلفة لعوامل أثرت في تقنين الناتج الفيزيائي الحسي للمدينة فمن هذه العوامل دور الحسبة والمحتسب والقضاء والتشريعات المستمدة من الشريعة الإسلامية بالإضافة إلى الأعراف الاجتماعية التي أسهمت بشكل كبير في تناقل خبرات بنائية واجتماعية انعكست مباشرة في الناتج الحسي للمدينة إضافة إلى أنها شكلت نمطية معينة من السلوكيات الاجتماعية تبعاً لذلك وهذه العوامل حاضرة في كل زمان وإن تبدلت صفتها وشكلها ومسماها وببساطة هي تمثل الضوابط القانونية والتشريعية للتحكم في النمو البنائي الفيزيائي للبيئة المبنية.[2]

2-1-6 التشكيل العمراني والتشريع

مثلت الشريعة الإسلامية ومصادرها المختلفة والقواعد الفقهية المرتبطة بها المبادئ والأسس التي شكلت البيئة العمرانية التقليدية، فقاعدة **(لا ضرر ولا ضرار)** حجة يرجع إليها الفقهاء في استنباط الأحكام الشرعية، مع تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة والأخذ بالعرف، وهكذا كان التركيز في مجال قواعد السلوك المطبقة على المدينة العربية الإسلامية قد شهد تنوعا في الأشكال والتكوينات العمرانية والابتكار المستمر لتكوينات جديدة وارتباط ذلك كله بقواعد السلوك المحكومة بالتشريع الإسلامي، وبذلك تكون المدينة التقليدية قد اعتمدت في تكوينها على أعراف الاستعمال التي تواجه وتتحكم في أمور التغيير،انظر الشكل(2-7).



شكل (2-7) بانوراما توضح مداخل الحارات المتفرعة من الأسواق.المصدر (الباحث 2009)

بينما اعتمدت المدينة المعاصرة على تصورات سابقة التحديد للأشكال والتكوينات من خلال قواعد ونظم مادية بحتة ، مما أدى إلى عزل المستخدم عن المشاركة في صنع بيئته وتفاعله معها وبالتالي إنتاج

[1] عثمان، محمد عبد الستار، 1988- المدينة الإسلامية. سلسلة عالم المعرفة، العدد 128 ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت.

[2] السيد، وليد احمد، القراءات "اللاتاريخية" في المدينة العربية "الإسلامية" قراءة تحليلية.

تشكيل لا يتوافق مع ظروف البيئة المحيطة، ويتسم بالانفصال التام عنها، مما كرس فكرة الجزر المنعزلة سواء في شبكة العلاقات الفراغية أو العلاقات الاجتماعية.

وهنا يجب أن نستذكر واقعة حدثت في عهد الخليفة عمرو بن العاص عندما كان يخطط مدينة الفسطاط، واختطت قريش والأنصار وأسلم وغفار وجهينة ومن كان قد اشترك في جيش المسلمين ممن لم يكن لعشيرته في الفتح اختطوا جميعاً حول المسجد الجامع ودار عمرو. وكانت هذه الخطط في الفسطاط بمثابة الحارات في القاهرة، واختط خارجة بن حذافة غربي المسجد، وبني أول غرفة بمصر، والغرفة هي قاعة تعلو الدار وتطل على الطريق، وهي التي أمره عمر بن الخطاب بهدمها لكي لا يطلع على عورات جيرانه.[1]

وهناك الكثير من الأبحاث خضعت لها المدينة العربية كما يقول وليد احمد السيد (الأستاذ في فلسفة العمارة بجامعة لندن) منها ما قام به نزار الصياد في تحليل ابرز المعالم الحضرية لشوارع مدينة القاهرة القديمة وتحديدا ما يعرف بقصبة القاهرة وهي المنطقة الممتدة من جامع الحاكم شمالا وحتى باب زويلة جنوبا حيث نظرت هذه الدراسة إلى طبيعة النسيج الحضري للمدينة العربية ببعده الحسي والتحليلات البصرية وغيرها مما يشكل دعائم أساسية في التصميم الحضري. وفي بعض الأبحاث الأخرى كعمارة الأرض في الإسلام لجميل أكبر أو كتاب صالح الهذلول المدينة العربية الإسلامية، أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية، حيث كرست هذه الدراسات وغيها أثر الشريعة في تحديد البيئة المبنية بدرجة شبه مطلقة، بحيث غدا المشرع هو المعمار والمخطط تاركا مساحة ضيقة للتخطيط العمراني بما تعرفه مدارس العمارة الحديثة كسابق على العمران على ارض الواقع.[2]

وهنا نجد نوع من التعارض في هذه الدراسات حيث نظرت الدراسات الأولى إلى النمو العمراني كظاهرة بيئية دون البحث في الأسس والعوامل التي قامت عليها مبادئ النمو العمراني في المدن العربية القديمة نظرت الدراسات الأخرى على النقيض من الأولى إلى طبيعة النمو العمراني الحضري في المدينة العربية كظاهرة مرجعيتها الأولى والرئيسية هي الشريعة الإسلامية وكظاهرة عمرانية لا تنبع من تخطيط مسبق بل عفوي مضبوط بضوابط تحكمها الشريعة الإسلامية والنصوص القرآنية والسنة المطهرة وهنا يمكن الاستنتاج بان نمو أي مدينة من المدن التاريخية يعود إلى منظومة متكاملة من الأطر العامة البيئية والمناخية والحضارية والاجتماعية ومن تراكم الخبرات الإنسانية الدين يشكل احد عوامل هذه المنظومة.

2-1-7 التشكيل وضبط هيئة العمران

يمكن للتشكيل أن يلعب دوراً هاما في ضبط هيئة العمران، حيث يلاحظ في المدن القديمة أن المنتج العمراني يتشكل وفق ضوابط وقواعد مرتبطة بالمسئولية الاجتماعية للأفراد من خلال عوامل الملكية والجوار والأعراف، ولم تعرف المدينة القديمة أنماطا للتعديات على الفراغات الخاصة أو شبه الخاصة أو الفراغات العامة[3]. وعلى النقيض من ذلك في المدينة الحديثة لو تعرضنا لنمط الإسكان كمثال سواء كان حكومي أو

[1] الفراء، د.مصطفى كامل، 2009– محاضرات مادة إسكان البلدان النامية لطلبة الدراسات العليا. الجامعة الإسلامية، غزة .
[2] السيد، وليد احمد، القراءات "اللاتاريخية" في المدينة العربية "الإسلامية" قراءة تحليلية.
3اكبر، جميل عبد القادر، 1992 – عمارة الأرض في الإسلام. دار القبلة للثقافة الإسلامية، دمشق، سوريا.

خاص، نجد العديد من الآثار السلبية لهذا النمط من النواحي الاجتماعية، فقد قضى على كثير من فرص التفاعل الاجتماعي الوثيق في الشارع المغلق، مع إيجاد فراغات غير محددة المسئولية مما يعرضها للتبديد والتبديل، أو يتم الاستيلاء عليها وإقامة مبان كاملة ملاصقة للمباني القائمة. انظر الشكل (2-8).





شكل (2-8) أشكال مختلفة لبعض أنماط التعديات التي تمت على الفراغات الخارجية.المصدر (الباحث)

2-1-8 التشكيل العمراني والاقتصاد:

يمثل الإيفاء بمتطلبات واحتياجات المستخدم بالقدر المتاح من الموارد أمراً هاماً وحيوياً، ولقد أصبحت مسالة توفير مواقع الإسكان الملائمة، والتي تمثل انعكاساً فعلياً لنمط الاحتياج والتوافق مع القدرة الشرائية، تمثل تحدياً أمام خطط التنمية الحضرية، حيث تتباين تأثيرات مكونات التشكيل وعناصره الأساسية (الإسكان والخدمات المجتمعية العامة وشبكات المرافق) في ضوء العلاقة المركبة بين التكلفة-العائد- القدرة على الدفع في التأثير على تخطيط المواقع والتي تساعد على إعطاء تصورات مقبولة ومنطقية في حالة المفاضلة بين البدائل التخطيطية، وغالباً ما يشكل مفهوم الاقتصادي والذي يبحث في تحقيق التوازن بين التكلفة والقيمة الاقتصادية بعداً أساسياً في التأثير على اقتصاديات التشكيل وقرارات التنظيم الفراغي في ضوء عملية الكفاءة التخطيطية.

وقد أشارت بعض الدراسات إلى أن التشكيل العام لمسارات الحركة يؤثر على تكلفة وصيانة هذه المسارات، ومن الأهمية بمكان أخذ القرارات الأفضل بشأن تصميم وتخطيط هذه المسارات نظراً لصعوبة تغييرها أو اكتمال مواصفاتها بعد اكتمال عملية التنمية، حيث يمكن اختيار البديل الأكثر اقتصادية فيما يتعلق بشبكات البنية الأساسية(الطرق -التغذية بالمياه-الصرف الصحي- الكهرباء).[1]

ولدراسة أثر العامل الاقتصادي على التشكيل العمراني لابد من دراسة علاقة التوزيع السكاني في المدينة بالثراء المادي والعلاقات الاجتماعية المترتبة وهذه من أولويات الدراسات الغربية في هذا المجال حيث تقدم البحوث ما يعرف (بخارطة التوزيع ألثرائي) والتي من خلالها يتم مسح طبقات الثراء والفقر في المدينة وتبعاً لهذه الخريطة يتم إجراء دراسات مختلفة منها السياسية والاجتماعية وتعطي مؤشرات عديدة تؤدي إلى تقييم واقعي يشكل الأساس المنطقي لدراسات حضرية تخدم في تقييم العلاقات المتداخلة في المدينة بين التركيبة السكانية ونظريات الحركة والنمو الطبيعي بها وتداخلات الاقتصاد والسياسة والمتغيرات المحلية والإقليمية وعلاقة ذلك كله بالتخطيط الحسي للمدينة فمثلاً تعاني المدن والحواضر العالمية اليوم سواء بسواء المشاكل والآثار المترتبة على الحروب والصراعات السياسية والدينية والذي ينعكس بشكل مباشر على

---

[1] عبد القادر، نسمات والتوني، سيد، 1977- إشكالية النسيج والطابع. العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، جمهورية مصر العربية.

التشكيل العمراني للمدن.[1] وهذا ظهر بشكل واضح على التشكيل العمراني لمدينة غزة بعد عدوان إسرائيل عليها نهاية العام 2009م.

2 – 2 التطور العمراني لمدينة غزة عبر العصور:

تطورت مدينة غزة بتخطيطها وعمرانها عبر العصور المختلفة وبسبب موقعها دوماً كانت مطمعا لكثير من الغزاة ولكي نتمكن من دراسة هذا التطور العمراني تم تقسيم تاريخ المدينة وتشريعات البناء بها إلى حقبتين الحقبة الأولى التاريخ القديم منذ النشأة حتى بدايات الانتداب البريطاني والحقبة الثانية تبدأ من تاريخ الانتداب البريطاني .

2 –2 –1 أولا : حقبة التاريخ القديم :

تم التطرق إلى هذه الحقبة بالتفصيل في الفصل الأول من الرسالة ص 2 وص3 .

2 – 2 – 2 الحقبة الثانية : من الانتداب البريطاني حتى الوقت الحالي:

هذه الحقبة تبدأ بالانتداب البريطاني (1921 – 1948) في هذه الحقبة اتسمت المدينة بنمط عمراني مختلف كليا عن النمط العمراني الذي كان سائدا بسبب وضع تشريعات عمرانية جديدة حيث امتدت المدينة باتجاه الغرب بنمط تخطيطي جديد يمتاز بالاسلوب الشبكي المنتظم والشوارع الواسعة المستقيمة ونظام ارتدادات للمباني وبيوت تفتح للخارج عكس ما كان متبع من فتح المباني للداخل على الأفنية وسميت هذه المنطقة بغزة الجديدة وشهد العام 1936 إصدار قانون تنظيم المدن رقم 28 والذي نجم عنه وعن الأنظمة التي اشتملها والتي اشتقت عنه اختلاف الطابع العمراني حيث ظهر منتج عمراني مختلف شكلاً ومضموناً عن ما كان سائداً حتى نهاية العهد التركي ومن هنا كان سبب التقسيم إلى حقبتين كل حقبة تمثل فكراً معمارياً ونمطاً عمرانياً مختلفا ففي هذه الحقبة تغير تخطيط المبنى نفسه فالفتحات إلى الداخل أصبحت للخارج والبيوت المتلاصقة أصبحت متباعدة والأسطح المقببة والمنحنية أصبحت مستوية والشوارع الضيقة المتعرجة أصبحت واسعة ومستقيمة والمباني الطينية أصبحت خراسانية وفي العام 1948 م انتهى الانتداب البريطاني بنكبة حلت على الشعب الفلسطيني وهي قيام دولة الكيان الصهيوني على معظم الأراضي الفلسطينية عدا الضفة الغربية لنهر الأردن والتي أصبحت تحت ولاية الحكم الأردني وقطاع غزة تحت الإدارة المصرية وفي هذه الفترة (1948 –1967م) ظهرت مكونات معمارية لم تكن معروفة سابقا وهي مخيمات اللاجئين التي أنشئت من خلال وكالة الغوث الدولية وكان احدها مخيم الشاطئ في مدينة غزة كذلك كان بداية لنشوء العشوائيات أو ما يسمى حاليا بالسكن غير اللائق وفي العام 1957 م حدثت نقلة عمرانية جديدة حيث تم وضع مخطط تفصيلي لمنطقة غزة الجديدة والمعروفة حالياً بالرمال الشمالي والرمال الجنوبي والتي تعتبر أكثر المناطق تنظيماً وتخطيطاً في المدينة وانتهت هذه الحقبة بنكسة العام 1967 والذي احتلت به إسرائيل ما تبقى من فلسطين وبدأ عهد الاحتلال الإسرائيلي (1967–1994) في هذه الفترة شهدت مدينة غزة نقلات معمارية وعمرانية غير متوقعة منها السلبي مثل زيادة عدد العشوائيات والبناء غير المخطط وغير المنظم إضافة إلى انتشار ظاهرة تقسيم الاراضى وبيعها والبناء عليها دون أسس تخطيطية سليمة بل بأسلوب متعمد

[1] السيد، وليد احمد، القراءات "اللاتاريخية" في المدينة العربية "الإسلامية" قراءة تحليلية.

تمنح التسهيلات من أجل تدمير البنية التخطيطية السليمة بالإضافة إلى عمل مخططات هيكلية ظاهرها إنساني وحقيقتها خدمة المحتل من نواحي السيطرة الأمنية ومن أمثلة المشاريع التي نفذت طبقا للمخططات الهيكلية الإسرائيلية مشروع حي الشيخ رضوان وعباد الرحمن في مدينة غزة والتي كان الهدف الحقيقي لها تفريغ مخيمات اللاجئين الشاطئ وجباليا وظل الهاجس الأمني هو المسيطر والموجه للنمو العمراني لمدينة غزة طوال فترة الاحتلال الإسرائيلي واستحدثت نظم وقوانين وتشريعات عمرانية من أجل خدمة وتحقيق هذا الهدف واستمر هذا الوضع إلى العام 1994 وهو قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية حيث تم وضع مخطط هيكلي طارئ للمدينة وتم اعتماده نهائيا في العام 1998 م وبعدها قامت بلدية غزة بوضع العديد من المخططات التفصيلية لأحياء المدينة المختلفة وتم إصدار بعض الأنظمة من قبل اللجنة المركزية المسؤلة عن تنظيم عمليات البناء والاعمار في المدينة .

2- 2 – 3 الوضع الإداري لغزة في العهد العثماني :

بدأت الخلافة العثمانية سنة 1300م وبسطت نفوذها على العالم الإسلامي في العام 1500م وتلا هذه الفتة بسط نفوذها على العديد من الدول الأوروبية حيث وصلت إلى حدود البلقان وحدود الصين في أسيا ويمكن تقسيم عهد الخلافة العثمانية إلى حقبتين:

الحقبة الأولى: بعد السيطرة العثمانية على المنطقة العربية اثر انتصارهم على المماليك في معركة مرج دابق عام 1516 م ومعركة الريدانية عام 1517 م نظموا إدارة البلاد حسب نظام الخلافة الإسلامية واتبعوا فلسطين إدارياً إلى ولاية الشام وهى واحدة من ثلاث ولايات أنشاها العثمانيون في بلاد الشام وهي حلب وطرابلس وقسموا فلسطين إلى خمس سناجق أو ألوية هي: القدس ، صفد ، نابلس ،اللجون وغزة. وكانت هذه التقسيمات استمراراً للتقسيم الإداري عند المماليك ولم تكن هذه التقسيمات ثابتة بل كانت تتغير طبقا للرؤية العثمانية. في العام 1861 أصدرت الحكومة العثمانية مجموعة من القوانين والتنظيمات الإدارية للولايات العثمانية تم بموجبها تغيير التقسيمات الإدارية السابقة.[1]

الحقبة الثانية: بعد الثورة الصناعية في أوروبا وانطلاق حملات الإصلاح والتمرد على الكنيسة وتوالي الابتكارات الصناعية التي قلبت الموازين والمفاهيم وتميزت هذه الفترة والفترات التي تلتها بما يلي:

- توالي الاكتشافات العلمية ومواد البناء الحديثة وتطور تقنيات البناء.
- التغير في مفهوم تحصين المدن ومفهوم الحياة المدنية.
- بداية ظهور المجتمعات المدنية وتغير النظم السياسية الحاكمة وزوال الإمبراطوريات مما تطلب وجود برلمانات ومجالس تشريعية لوضع تشريعات تتناسب مع النظم السياسية الجديدة.
- ظهور الحاجة إلى قوانين وأنظمة تضبط وتحدد النتاج الفيزيائي للمدن الحديثة لما أفرزته الاكتشافات الحديثة من تقنيات ومواد بناء من قدره عالية على التشكيل المعماري للمباني مما أنتج مشكلات في البيئة العمرانية للمدن.

[1] سمودي، نورة نصوح أحمد، "الحركة العمرانية في مدينة نابلس إبان الانتداب البريطاني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2006م.

- نتيجة لما سبق فان هذه المرحلة شهدت ظهور قوانين في مجال التنظيم والبناء يمكن تلخيصها بالقانون الفرنسي والبريطاني والذين يعتبران أساس لجميع القوانين المعمول بها في فلسطين.[1]

وقد تأثرت الخلافة العثمانية بالمستجدات التي شهدها العالم خلال الفترات اللاحقة وتطورت مفاهيمها الإدارية حيث اقر ما يعرف بنظام إدارة الولايات كما انعكست مفاهيم الثورة الصناعية على التطور الصناعي وطرق الإنشاء وعلى المنتج العمراني وعلى تطوير مفهوم القوانين وتطبيقها وعلى البيئة الفيزيائية بغض النظر عن صواب هذه القوانين من عدمها مما عكس صورة هذه المفاهيم الحديثة على البيئة الفيزيائية للمدن بشكل عام.

وهنا يمكن القول بان القانون في الفترة العثمانية قد مر بتحول من نظام قانوني كان امتدادا لنظام الخلافة الإسلامية في المرحلة الأولى إلى نظام متأثرا بالقوانين الغربية وبالذات القانون الفرنسي والقانون البريطاني وحدث هذا في الحقبة العثمانية الثانية والتي شهدت ضعف الخلافة العثمانية ومن ثم نهايتها. وخلال العهد العثماني في فلسطين تم إصدار العديد من القوانين والأنظمة منها نظام الولايات 1864م ونظام إدارة الولايات 1871م وكانت تتعلق بتشكيل مجالس القرى التي تختص في الدعاوي التي تقع بين أفراد القرية ومتابعة احتياجاتها وتسهيل أمور الزراعة والتجارة وإدارة المدارس.ويعتبر المنشور السلطاني (خط همايون) الصادر عام 1856م إشارة البدء لإنشاء مجالس بلدية وقانون الولايات لعام 1856م يعتبر القانون الأساسي في عمليات الإصلاح الإداري العثماني وقد نصت المادة (111) من قانون إدارة الولايات 1871م على تشكيل المجالس البلدية في كل مركز من مراكز الولاة والمتصرفين مؤلف من ستة أعضاء ورئيس ومعاون وطبيب البلدة والمهندس بصفتهم استشاريين وصدر بعد ذلك قانون البلديات عام 1877م والذي يعتبر الأساس التنظيمي لعمل البلديات والذي عدل الكثير من الأنظمة السابقة. وبعد هزيمة تركيا في الحرب العالمية الأولى تركوا فلسطين بعد أن أسسوا بها (22) مجلسا بلديا من ضمنها غزة وخانيونس.

أما بخصوص انعكاس هذه القوانين على الشكل العمراني لمدينة غزة ففي الحقبة الأولى للخلافة العثمانية لم يشهد عمران المدينة تغيرا جذريا بل حافظت المدينة على بساطة مفرداتها المعمارية من بساطة تشكيل الواجهات والفتحات الصغيرة للشبابيك والارتفاع المحدود للمباني بحيث لا تتجاوز ارتفاع المسجد ومع بداية الحقبة الثانية بدأت التغيرات تظهر واضحة بإزالة سور البلدة القديمة حيث فقد معناه التحصينى مع تطور الأسلحة بسبب الثورة الصناعية ونتيجة لتطور مواد وأساليب البناء تطورت القوانين المتعلقة بتنظيم البناء حيث انعكس ذلك على النسيج العمراني بشكل واضح فارتفاع المباني بدا يعلو والأفنية الداخلية بدأت تتلاشى والانفتاح للخارج بدأ يغزو شكل المدينة واستمر هذا التغير في الشكل العمراني مع نهاية العهد العثماني وبداية الانتداب البريطاني. ويمكن القول إن فن البناء في غزة بلغ درجة عالية من الدقة والجمال وأصبح له مكانة متميزة وقد نمت المدن الفلسطينية على منواله وتضمن مخطط البناء عدة أجزاء أولها المدخل ثم أرض الدار أو الساحة أو الفناء وفي وسط الساحة توجد بركة صغيرة وأرض مزروعة بالزهور وتحيط بالفناء عدة غرف تخدم أغراض الاستقبال والنوم والحمام والمطبخ وكان البيت يتألف من طبقة أو

[1] تفاحة، عمرو باسم ، "أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين(حالة دراسية – المباني السكنية في مدينة نابلس)، رسالة ماجستير ، جامعة النجاح ، فلسطين، 2009م.

طبقتين وأحياناً يصل إلى ثلاث أو أربع طبقات وهذا يتوقف على ثراء صاحب البيت وعلاقته بالطبقة الحاكمة.[1]

2 –2 – 4 الوضع الإداري في غزة في عهد الانتداب البريطاني :

بعد الحرب العالمية الأولى وقعت غزة تحت الحكم البريطاني بعد أن دمر القصف البري والبحري ثلث المدينة ففي يوم 1917/4/19 م تم احتلال المدينة وحولت القوات البريطانية المسجد العمري إلى ثكنة عسكرية للجيش البريطاني. وقد عمد البريطانيون إلى تكريس الاستعمار عن طريق سن القوانين والأوامر العسكرية بالإضافة إلى القانون العثماني الموجود والذي كان في بداياته واستمر العمل بنظام الحكم العسكري للمدن الفلسطينية حتى سنة 1920م حيث تم استحداث الإدارة المدنية بدل الإدارة العسكرية وذلك بعد اتفاقية (سان ريمو) عام 1920م وعين السير (هربرت صموئيل) السياسي البريطاني اليهودي أول مندوب سامي على فلسطين ويساعده سكرتير عام وتمثلت الإدارة المركزية في شخصه.

ورغم ذلك شهدت مدينة غزة نهضة عمرانية امتدت في جميع الاتجاهات حيث زادت مساحة العمران نحو 1083 دونما في العام 1932 م وأقامت بريطانيا حي الرمال الذي عرف باسم غزة الجديدة الذي تم تقسيمه إلى نظام شبكي من الشوارع الواسعة المتدرجة والقسائم الكبيرة التي تصل لمساحة 1000 م2 للقسيمة حسب التخطيط الأوروبي وأهملت باقي أحياء المدينة وهنا يقول عبد الكريم محسن الأستاذ المشارك بقسم العمارة بالجامعة الإسلامية بغزة:" **إن المدينة قسمت إلى قسمين غزة القديمة وتشمل أحياء الدرج والتفاح والزيتون والشجاعية أما القسم الثاني غزة الجديدة فهو حي الرمال . كما تم إنشاء مستشفى النصر ومستشفى تل الزهور (مقر بلدية غزة الحالي) وسجن غزة المركزي الذي دمرته الطائرات الإسرائيلية في حرب الفرقان 2008 م هذا بالإضافة إلى العديد من القوانين والتشريعات الخاصة بالمباني والعمران والتي يعمل بها إلى يومنا هذا**".

أما بخصوص القوانين والنظم البنائية التي عمل بها الانتداب البريطاني في غزة يمكن إيجازها كما يلي:

استمر العمل بالقوانين العثمانية في البداية وفي العام 1921م استحدث نظام الهيئات المحلية حيث تمثل كل هيئة مجموعة من القرى وتقوم الإدارة العسكرية بتعيين مخاتير هذه القرى واستمر العمل بهذه القوانين إلى صدور قانون تنظيم المدن الفلسطينية عام 1921م.

2–3 قانون تنظيم المدن الفلسطينية :

صدر هذا القانون في 14–2–1921م حيث نص على تنظيم مجموعة من المدن الفلسطينية هي: نابلس –العفولة –بئر السبع – بيسان – غزة – صفد – حيفا – يافا – القدس – الرملة – اللد –طبريا وطولكرم حيث شملت عملية التنظيم وفقا لهذا القانون تخطيط المدن بصورة منظمة والإشراف على تشييد الأبنية وتعبيد الشوارع الواقعة ضمن منطقة التنظيم .ألغت الحكومة البريطانية عام 1936 م قانون تنظيم

[1] سمودي، نورة نصوح أحمد، "الحركة العمرانية في مدينة نابلس إبان الانتداب البريطاني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2006م.

المدن الفلسطينية لعام 1921م مع بقاء جميع الأنظمة الداخلية والأنظمة المنشورة في الوقائع الفلسطينية معمولا بها لحين إلغائها أو تعديلها ومن أهم التعديلات التي أدخلت على القانون:

- توزيع صلاحيات التنظيم بين المستوى المحلي والقطري والإقليمي.
- وضع مشاريع تنظيمية هيكلية إقليمية غطت جميع المدن الفلسطينية التي قسمت وفقا لهذا القانون إلى ستة ألوية هي : القدس – نابلس – الجليل – حيفا – اللد وغزة .

في العام 1934م تم وضع قانون جديد للبلديات على نسق أمثاله في المستعمرات البريطانية من حيث المركزية والسلطة المطلقة للمندوب السامي وحقه في حل البلديات وتغيير حدودها وتعيين رئيس البلدية وقد أعاد هذا القانون البلديات إلى الوراء.

وقد صدرت خلال فترة الانتداب البريطاني على فلسطين مجموعة من الأنظمة والقوانين بخصوص استعمالات الأراضي والتنظيم والتجمعات السكانية وهى:

- قانون تنظيم المدن رقم (3) لسنة 1921م.
- قانون رخص تنظيم المدن لسنة 1923م.
- نظام خرائط مشاريع تنظيم المدن لسنة 1927م.
- نظام تنظيم المدن (الأبنية المؤقتة) لسنة 1930م.
- قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م.
- نظام الأبنية في مدينة غزة القديمة لسنة 1938م.
- قانون تنظيم المدن المعدل رقم (5) لسنة 1936م.
- نظام هدم الأبنية الخطرة لسنة 1941م.
- نظام رخص تنظيم المدن لسنة 1941م.
- نظام إقامة الأسوار والاسيجة لسنة 1941م.

في العام 1938 م عدل قانون تنظيم المدن الفلسطينية لعام 1936 م ومن المواد التي جرى تعديلها المادة (2) حيث أضيف تفسيرات لألفاظ وردت في القانون أهمها تفسير لفظة بناء التي تعني إنشاء من الحجارة أو الباطون أو اللبن أو الحديد أو الخشب أو أي مادة أخرى إضافة إلى كل أساس أو حائط أو سقف أو مدخنة أو جدار أو سياج أو إنشاء آخر يحيط بأية ارض أو يقصد بها أن يحيط بتلك الأرض. في العام 1939 م تم تعديل قانون تنظيم المدن الفلسطينية لعام 1938 م بإعطاء لجنة اللواء صلاحية تعديل أو إيقاف العمل بأي مشروع تنظيمي للمدن أو إلغاءه وذلك بعد حصول على تفويض من المندوب السامي البريطاني.

خلال الفترة الممتدة بين 1921م–1929 م أعلنت الحكومة البريطانية عن تسع مدن فلسطينية مناطق تنظيم غزة واحدة منها فأنشأت فيها لجان محلية للتنظيم والبناء ولكن بعد التصديق على قانون تنظيم المدن عام 1936م الذي ألزم بان تكون لكل بلدية لجنة تنظيم محلية وشرع بإعداد المخططات الهيكلية لهذه المدن بموجب قانون تنظيم المدن لعام 1936 م حتى العام 1948م وهدفت هذه المخططات إلى ضبط عملية البناء في المدن والقرى الفلسطينية وبالتالي حصر التمدد العمراني وتقنين عملية البناء على قواعد كانت غريبة على أهل البلاد حيث برز التناقض بين ما كان قائما من مباني في المدن والقرى الفلسطينية والذي كان معبراً عن ثقافة هذه المدن وترابطها الاجتماعي متمثلا في المدن الإسلامية التي كانت سائدة في الحقب السابقة وأصبحت المباني والأحياء التي نشأت طبقا لقانون تنظيم المدن رقم 28 للعام 1936م تمثل نقلة

جديدة من حيث الشكل والتخطيط والنسق المعماري وقد التزمت المدن والقرى الفلسطينية بتطبيق هذا القانون وبناءا عليه أصبحت رخص البناء تصدر للمباني التي تطبقه وتم توجيه استخدامات الاراضى في محيط المدن بموجب هذه المخططات الهيكلية التي أعدها مكتب المستشار الانتدابي البريطاني لتخطيط المدن الذي أسس في العام 1935 م وإدارة المهندس المعماري البريطاني (كندل) دون مشاركة مع اللجان المحلية الفلسطينية وهذه المخططات كان يصادق عليها من قبل اللجنة اللوائية أما دور البلديات في إعداد هذه المخططات كان مغيبا.

هذه المخططات شكلت ضابطا وعائقا أمام مرونة التخطيط الهيكلي لهذه المدن فيما بعد وأصبحت عائقا أمام التوسع العمراني واستعمالات الأراضي وكانت سببا في طمس الهوية المعمارية الفلسطينية التي كانت سائدة سابقا .وظلت هذه المخططات والقوانين سائدة حتى يومنا هذا وتعد القاعدة القانونية والمرجعية لإصدار رخص البناء واستخدامات الاراضى.

2-3-1 أنظمة رخص تنظيم المدن :

أصدرت الحكومة البريطانية عام 1923 م أنظمة البناء في المدن الفلسطينية لتنظيم الحركة العمرانية فقد نصت هذه الأنظمة على كيفية الحصول على رخصة البناء حسب الترتيب التالي:

أولا : تقديم طلب للحصول على رخصة البناء إلى المجلس البلدي يتضمن التالي :

- تفاصيل عن البناء المراد إنشاؤه .
- مساحة البناء وارتفاعه .
- مواد البناء المستخدمة .
- إجراءات الوقاية للمباني المجاورة .
- الاحتياطات الواجب إدخالها بشأن الوسائل الصحية للبناء (التهوية التشميس تصريف المجاري التغذية بمياه الشرب) .

ثانيا : المخططات وتشمل :

- المساقط الأفقية.
- القطاعات الرأسية.
- الواجهات.
- توضع نسختان من المخططات لدى اللجنة المحلية.

ثالثا : بعد تقديم التصميمات يقوم المجلس البلدي بتحويل الطلب إلى مهندس البلدية الذي يقوم بدوره بزيارة الموقع المراد البناء عليه ومن ثم يقوم برفع تقرير إلى رئيس البلدية الذي يقوم بدوره بالرد على الطلب بالإيجاب أو الرفض.

رابعا : بعد الموافقة على الطلب يصادق على الرخصة كل من رئيس البلدية ومهندس البلدية ورئيس الكتبة.

خامسا : تكون مدة رخصة البناء عام واحد مع إمكانية تجديدها ويتم وضع عقوبات مالية على كل من يقوم بالمخالفة أو البناء بدون رخصة.

كما حددت المادة (2) من أنظمة رخص البناء التي يجب على صاحب البناء دفعها إلى البلدية حيث تم تقسيمها إلى 13 صنفا من الأبنية والرسوم على المتر المكعب تختلف حسب نوع البناء.

4-2 المخطط الإقليمي لقطاع غزة للعام 1998م:

في شباط من العام 1988 م أنجزت وزارة التخطيط والتعاون الدولي مخططا إقليمياً لمحافظات غزة ليكون إطارا للعمل من عام (1998م– 2015م) وركز أساساً على وضع إطاراً عاماً لاستخدامات الأراضي وحماية المصادر الطبيعية ضمن رؤية تنموية شاملة أخذاً في الاعتبار الوضع الجيوسياسي والأولويات التنموية خاصة العمرانية منها والعلاقة بالتغير السكاني المتوقع ولم يصادق على المخطط رسمياً بسبب التداخل في الصلاحيات بين الوزارات المختلفة ولكن تم استخدامه في كثير من الأحيان كمدخل وأساس للكثير من العمليات التخطيطية على المستوى المحلي والإقليمي والوطني.

مع اندلاع انتفاضة الأقصى والتغيرات التي حدثت نتيجة الاعتداءات الإسرائيلية والإجراءات التعسفية التي قامت بها إسرائيل من اغلاقات وتجريف للأراضي الزراعية وتدمير للمنازل والبنية التحتية الاقتصادية والمؤسسات الخدمية العامة والمنشات الصناعية وتقطيع أوصال القطاع إضافة للمتغيرات التي حدثت بعد أن طبقت خطتها أحادية الجانب للانفصال وما تبعه من إخلاء للمستوطنات في قطاع غزة وإعادة انتشار قواتها كل هذا أدى إلى إعادة النظر في المخطط الإقليمي المقترح وتعديله وتصديقه حسب الأصول وللقيام بذلك تم تشكيل فريق وطني من الوزارات والمؤسسات الوطنية الرسمية ذات العلاقة وهي:

وزارة التخطيط والتعاون الدولي.

- وزارة الحكم المحلي.
- وزارة الاقتصاد الوطني.
- وزارة الزراعة.
- وزارة المواصلات.
- وزارة السياحة والآثار.
- سلطة المياه.
- سلطة جودة البيئة.
- سلطة الأراضي.
- سلطة الموانئ.
- هيئة المدن الصناعية والتجارة الحرة.
- الهيئة العامة لاستصلاح الأراضي وتطور الأغوار.
- المجلس الفلسطيني للإسكان.

وقد قام فريق العمل المكون من الوزارات والمؤسسات السابقة بالموافقة على اعتماد المبادئ العامة التي وضعها المخطط كأساس لعملية التعديل مع تحديث البيانات والإحصائيات والمستجدات مع ضرورة التركيز على دراسة اثر الانسحاب من محافظات غزة من اجل وضع تصور لإعادة دمج المناطق المخلاة مع النسيج الحضري القائم وفق تصور شامل للتنمية العمرانية لمحافظات غزة.

تمت المصادقة المؤقتة على المخطط الإقليمي (2005م– 2015م) من قبل لجنة التنظيم الأعلى لمدة سنة تبدأ من أغسطس 2005 على أن تكلف الإدارة العامة للتخطيط في وزارة الحكم المحلي والإدارة العامة للتخطيط المكاني في وزارة التخطيط وبمشاركة جميع الوزارات والمؤسسات ذات العلاقة بعمل مخططات قطاعية تفصيلية وإقراره خلال سنة من تاريخ المصادقة. وتم تشكيل لجنة من الوزارتين المكلفتين لإتمام

العمل في تعديل وانجاز المخطط الإقليمي وإعداده للمصادقة النهائية وأثناء العمل قامت القوات الإسرائيلية بقصف وزارة التخطيط في يوليو 2006م مما عطل العمل ما استدعى تأجيله عام ينتهي في سبتمبر 2007م على أن يتم إعداد النظام الخاص به قبل هذا التاريخ.

أما عملية التحديث والتعديل فقد بنيت على ما يلي:

- الانسحاب الإسرائيلي من المحافظات الجنوبية والحاجة إلى تخطيط كامل مساحة القطاع كوحدة واحدة وتحديد أوجه استخدامات الأراضي المستقبلية وفق الرؤى الفلسطينية.
- رصد المتغيرات التي حدثت على الأرض خلال الفترة السابقة وخصوصا خلال انتفاضة الأقصى وتقييم أثرها وتحديد تبعاتها على التنمية العمرانية.
- توقع فتح المعابر الوطنية والدولية لمرور الأشخاص والبضائع وما قد يتبعه من إعادة تأهيل مطار غزة الدولي وانجاز مشروع الميناء.
- خطط التنمية الاقتصادية يجب ربطها بخطط استعمالات الأراضي لضمان التنمية المستدامة.

2-4- 1 الغرض الرئيسي للمخطط الإقليمي:

- إيجاد إطار عام لاستخدامات الأراضي المختلفة.
- ضمان الاستعمال الأمثل للأرض مع إبراز الحاجة لحماية الأراضي ذات الأهمية.
- توفير الأراضي للاحتياجات السكانية من إسكان وبنى تحتية وفوقية.
- التنمية الاقتصادية الشاملة.
- اعتبار المخطط الإقليمي المرجع الرسمي لأي توسع حضري أو أي تنمية من أي نوع.

2-4 – 2 أهداف المخطط الإقليمي:

يهدف المخطط الإقليمي لمحافظات غزة إلى تحقيق التالي:

- تنظيم وترشيد استخدامات الأراضي ووضع التوجهات لسلطات التخطيط المحلية فيما يتعلق بالاستعمال المستقبلي للأراضي وتحديد المواضيع والقضايا ذات الأهمية الوطنية.
- حماية المصادر الطبيعية وضمان الاستعمال الأمثل لها.
- إيجاد البنية التحتية والبيئة المناسبة لخلق فرص عمل وزيادة التشغيل.
- تطوير البيئة الصحية والظروف المعيشية للسكان وتحديد الاحتياجات المستقبلية.
- حماية الموروث الحضاري والمواقع الأثرية ذات الأهمية الوطنية والإقليمية.
- دمج المناطق والمستعمرات المخلاة وإعادة استخدامها وفق الأولويات والاحتياجات التنموية
- وضع الخطوط العريضة لتوجهات وأولويات المشاريع وبرامج الاستثمار المستقبلية.

2-5 واقع الإسكان في قطاع غزة:

من الملاحظ أن قطاع الإسكان في قطاع غزة يعاني من سوء تخطيط نظراً لضعف الأجهزة الإدارية واللوجستية والقصور في سيطرة وتوجيه السلطات المحلية على بعض جوانب العملية العمرانية بشكل عام، حيث يمكن إجمال مشاكل الإسكان في قطاع غزة بالأمور التالية:

- عدم توفر إستراتيجية عامة وواضحة للتعامل مع المشاريع الإسكانية الكبرى.

- غالبًا ما تفتقد مواقع مشاريع الإسكان للبنية التحتية المناسبة.
- عدم وجود طرق محلية مرصوفة بشكل جيد.
- ضعف الخدمات العامة المقدمة.
- قلة المناطق الخضراء.
- الربط غير الجيد بشبكة الطرق المحلية والإقليمية، مما يجعل السكان بمعزل عن بعض الخدمات الأساسية المختلفة والمعاناة في توصيل الأولاد للمدارس والتسوق وغيره.
- المسافة بين المباني صغيرة، مما يحد من الخصوصية الاجتماعية للسكان، وبسبب ارتفاع أسعار الأراضي يقوم المالكون بالبناء على أقصى مساحة ممكنة من الأرض ، دون الالتزام بنظام الارتدادات ، مما يؤدي إلى اكتظاظ البناء على القسيمة الواحدة، والبناء عبر سلسلة من المخالفات تنتهي بخضوع البلديات للأمر الواقع وترخيصها بعد دفع المخالفة.
- مواقع بعض هذه التجمعات غير ملائم من الناحية الصحية والبيئية، (مثال: تمت إقامة تجمع العودة السكني في بيت لاهيا بالقرب من مسطحات مياه الصرف الصحي وفي اتجاه مهب الرياح السائدة).[1]

2-5 -1 سياسات الإسكان

إن الغاية الأساسية من التنمية الإسكانية في فلسطين هي توفير المسكن اللائق بتكلفة يمكن تحملها من قبل جميع المواطنين مع الأخذ في الحسبان الاعتبارات السياسية والاجتماعية والاقتصادية وذلك عن طريق سياسات وإجراءات قصيرة الأمد وطويلة الأمد حيث إن السياسة هي نهج يوضح الاتجاه والمعايير اللازمة لتحقيق الأهداف ومن ثم نقل السياسات إلى استراتيجيات وبرامج. وقد تم التركيز على قطاع الإسكان في خطة التنمية الفلسطينية المعدة (1998م -2002م) حيث اشتملت على الإطار العام والأهداف الوطنية حيث أدرجت وزارة الإسكان الفلسطينية في إطارها العام بعض السياسات الإسكانية بصفتها الجهة المخولة لوضع ورسم السياسات في السلطة الفلسطينية لقطاع الإسكان لتقليص الفجوة مابين العرض والطلب في سوق الإسكان خاصة لذوي الدخل المحدود وتسعى الوزارة لتحقيق ذلك من خلال المشاركة لكلا من القطاع الخاص والاستثمار المباشر للوزارة في قطاع الإسكان حيث أنها خصصت أراضي للاستثمار في مشاريع الإسكان على اشتراطات أن يقدم المستثمر بما قيمته 40% من قيمة الأرض شقق سكنية تكون الوزارة المسئولة عن استخدامها، وقد اهتمت الوزارة بتخصيص قطع ارض حكومية للجمعيات الإسكانية بهدف إنشاء مجمع سكني لأعضائها مقابل دفع مبلغ من قيمة الأرض واهتمت الوزارة أيضا بسياسة التمويل حيث أن من أهم أهدافها توفير السكن لذوي الدخل المحدود بأقل تكلفة ممكنة وذلك لمنع التلاعب بأسعار بيع الشقق السكنية لتكون مقبولة واقتصادية للمواطنين. وكان من الضروري لتدعيم برنامج الإسكان وسياسات الإسكان سن قوانين وتشريعات تخدم هذا المجال.[2]

---

[1] العيسوي، أسامة عبد الحليم،2007-حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة.

2 بدوي، د.أسامة وفالس، د.فيكتوريا،1999- مجلة عالم البناء الألمانية ،العدد التاسع.

5-2 -2 نظم وقوانين البناء :

تلعب نظم وسياسات الإسكان بالإضافة إلى القوانين والتشريعات دوراً هاماً وفعالاً في تنظيم الهيكل العمراني للمدن، وإعطاء مخططاتها العامة قوتها التنفيذية، ونظرا لأن أي تشريع يوضع لتنظيم المدينة يؤثر بصورة مباشرة على أنماط ومظاهر التشكيل العمراني لها، الأمر الذي يستلزم مراجعة اللوائح والتشريعات التخطيطية التي طبقت ولا تزال تطبق لتنظيم المدن ، للاستدلال عن مدى الأثر الذي تركته على طابع وشخصية هذه المدن.

ولقد ثبت من واقع تجاربنا المحلية في مجال البناء والإسكان والتي طبق فيها المفهوم الغربي (المجاورة السكنية)، أن مضمون الجوار لم يتحقق فيها على المستوى الاجتماعي، بل ظهر الانفصام الاجتماعي والنفسي واضحا بين سكان العمارات، كما ظهر بين سكان المساكن المنفصلة، ولم يبق من النظرية الغربية للمجاورة السكنية التي طبقت في هذا المجال غير الشكل بعد أن فقدت المضمون، وقد يرجع ذلك إما إلى أسلوب التصميم الحضري نفسه أو التصميم المعماري للمباني السكنية لان التصميم المعماري يعكس أيديولوجية المجتمع وثقافته بل حتى مشاعره وأحاسيسه أو إلى عملية الإسكان التي لم تراع هذا العامل الحيوي والمهم.

حيث اقتصر دور البلديات والهيئات المسئولة عن سياسات الإسكان على فرز الأراضي و مد شبكات المرافق العامة وإعطاء تصاريح البناء، وتصميم الوحدات السكنية وتجميعها والإشراف على تنفيذها أو بيعها أو تأجيرها دون أي اعتبار لتنمية العلاقات الاجتماعية والاعتبارات البيئية والاقتصادية. وقد استندت البلديات المحلية على قوانين تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 منذ بدء تنظيم الحركة العمرانية فيها إلى مجموعة من التشريعات والتي استمد معظمها من سلطة الانتداب البريطاني (النظام البريطاني)، وهذه القوانين كانت تهدف بالأساس على السيطرة على أكبر قدر من الأراضي من خلال نظام التخطيط، ورغم وجود العديد من المساوئ في هذا القانون إلا أنه مازال يستخدم إلى هذه اللحظة، وتتلخص هذه القوانين في تحديد ارتفاعات المباني- ونسب البناء -عروض الشوارع - تحديد الارتدادات والمناور الداخلية، وهكذا تتحدد تلك التشريعات في الخطوط الرئيسية للبلديات وتترك للمعماري بعد ذلك الحرية في استنباط التشكيلات المعمارية على السطح الخارجي للمبنى مستعينا في ذلك بالمصادر والمراجع الأجنبية أو بما يوحيه له أصحاب المباني من انفعالات شخصية بعيدة عن القيم الحضارية، ومن هنا تظهر الفردية المطلقة في التشكيل وتفقد المدينة طابعها المعماري وتبتعد عن الأصالة في بناء المباني والمدن العربية التقليدية.

الخلاصة:

أولاً: أثر القوانين والتشريعات على شكل العمران في قطاع غزة :

تعتبر التشريعات الفلسطينية المعمول به حاليا في قطاع غزة خليط يمتزج فيه تشريعات عثمانيه وأخرى بريطانية وغيرها مصرية وإسرائيلية مع تشريعات السلطة الوطنية الفلسطينية التي أضيفت بعد قدومها إلى الوطن.وقد اتسمت تشريعات كل مرحله بسمات ميزتها عن المرحلة التي تليها، **فالحكم العثماني** كان نظام خلافه إسلامي يرعى شؤون المواطنين حسب الإحكام الشرعية، فنرى إن لشيخ الإسلام والمحكمة الشرعية والقاضي والمفتى دوراً هاماً في السيطرة على العمران. ويعتبر نظام الأراضي العثماني أداة هامة للسيطرة

على الأراضي وتنظيم استعمالها وتقسيمها، إذ ميز بين الأراضي المملوكة والأميرية ونتج عنه معرفة المناطق المخصصة للبناء وغيرها من الجدر والأحراش والساحات العامة.

أما الانتداب البريطاني فكان حكما عسكرياً أجنبياً يخدم مصالحه الشخصية ومصالح العصابات الصهيونية، فقد ألغى الانتداب نظام الأراضي العثماني وحول الأراضي الأميرية إلى أراضى الدولة وبذلك وقع الجزء الأكبر من أراضى فلسطين تحت تصرف حكومة الانتداب والعصابات الصهيونية التي بنت المستوطنات عليها. وقد شرع الانتداب البريطاني تشريعات كثيرة وهى تمثل الجزء الأكبر في التشريعات الفلسطينية السارية المفعول ليومنا هذا، ويعتبر قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م أهم قوانين الانتداب، إذ شكل قاعدة عريضة للتشريع الفلسطيني وانبثق عنه مجموعة من الأنظمة في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية.

بالرغم من شمولية التشريعات البريطانية إلا أن الانتداب البريطاني تجاهل تماماً تنمية الثقافة العمرانية للمجتمع الفلسطيني، ولم تعطى اهتماماً كبيراً بدور المجتمع في تفهم السيطرة على العمران وضبطه، ومن ناحية أخرى استفادت الحركات الصهيونية كثيراً من هذا القانون في اعتماد المخططات العمرانية المختلفة للمستوطنات اليهودية التي كانت تقام على الأراضي الفلسطينية.

الإدارة المصرية لم تضف كثيراً على تشريعات الانتداب، ولكن اهتمت بالمحافظة على الأراضي الحكومية في قطاع غزة، فقد وزعت بعضها على المواطنين من خلال مشاريع إسكان القرعة الأولى والثانية والثالثة والرابعة، وباعت بعضها كأراضي زراعيه بنظام الأقساط إلى المواطنين.

أما الاحتلال الإسرائيلي كانت فترة بغيضة على قطاع غزة واتسمت بالسيطرة على مزيد من الأراضي لبناء المستوطنات الاسرائيليه وتعطيل مشاريع التنمية للمواطنين. فقد تبنى الاحتلال الإسرائيلي القوانين البريطانية، وخاصة قانون تحويل الأراضي الاميريه حسب نظام الأراضي العثماني إلى أراضى دوله. وقد استفاد الاحتلال كثيراً من تسمية الأراضي الأميرية بأراضي دولة، واتخذ بذلك ذريعة لبناء المستوطنات علي أراضى الدولة التي لا مالكين لها.

في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية تبنت تشريعات الانتداب والإدارة المصرية وعملت على إعداد مخططات هيكليه وتفصيلية بموجبها. وتعتبر هذه المخططات وسائل هامه للسيطرة على العمران في قطاع غزة وعليه نستنتج إن التشريعات التنظيمية في فلسطين هي أطر عامة وليست قواعد دقيقة وتفصيلية وقد مثلت وسائل للسيطرة السلبية، أي سيطرة تحريمية وقائية رادعة وليست علاجية تساهم في حل مشاكل العمران بصورة فعالة ومؤثرة. بالرغم من ذلك فإنها موجودة ويمكن الاستفادة منها في السيطرة على التوسع العمراني والتحكم به، ويمكن الاستنتاج أن احد الأسباب الحقيقية للمخالفات تكمن في التشريعات والقوانين.

ثانياً: أثر القوانين على البيئة العمرانية:

من خلال ما سبق اتضح لنا أن القوانين والتشريعات المعمول بها حالياً في فلسطين تحتاج إلى تطوير وتعديل بما يتناسب مع البيئة والظروف والواقع الذي نعيش، وذلك لما لها من آثار سلبية على شكل العمران للمدن، وتمثلت هذه السلبيات بالمخالفات التنظيمية والتي تركت آثارا سلبيه بالطبع على البيئة العمرانية للمدينة الفلسطينية. وهي كالتالي:

أ- غياب الطابع المعماري المتمثل في غياب توحيد تشكيل الواجهات والارتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء. ويرجع ذلك إلى شمولية التشريعات وعدم تفصيلها إلى قوانين واشتراطات وبنود قابله للتطبيق.

ب- غياب الطابع للنسيج العمراني في المدينة نتيجة لتعدد التشريعات والسياسات المختلفة للإدارات المتعاقبة. فنلاحظ انه لم يتم إتباع نظام واضح في تخطيط الشوارع، فنرى النظام شبه الإشعاعي في البلدة القديمة التي تتميز بشوارعها الضيقة والمتعرجة، ونرى النظام الشبكي في مشاريع التقسيم للإدارة المصرية مثل النصر الغربي والشرقي وتل الهوا. أما في الشجاعية فنظام تخطيط الشوارع غير واضح. كذلك هناك مناطق تم تخطيطها تبعاً لأمزجة تجار الأراضي الهادفين للربح بغض النظر عن وضع للنسيج العمراني.

ت- أثرت التشريعات المتناقضة على تخطيط الشوارع بسبب التقسيم العشوائي للأراضي والتي تتحكم فيه الملكيات الخاصة، وذلك بعدم مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع (إقليمي- رئيسي- تجميعي- محلي) في التخطيط.

ث- غياب الهوية والشخصية الإسلامية للمدن وذلك بسبب الأفكار التي تأثر المعماري الفلسطيني بها من الدول التي تعلم بها ولم يستطيع التحرر من هذا التأثر.

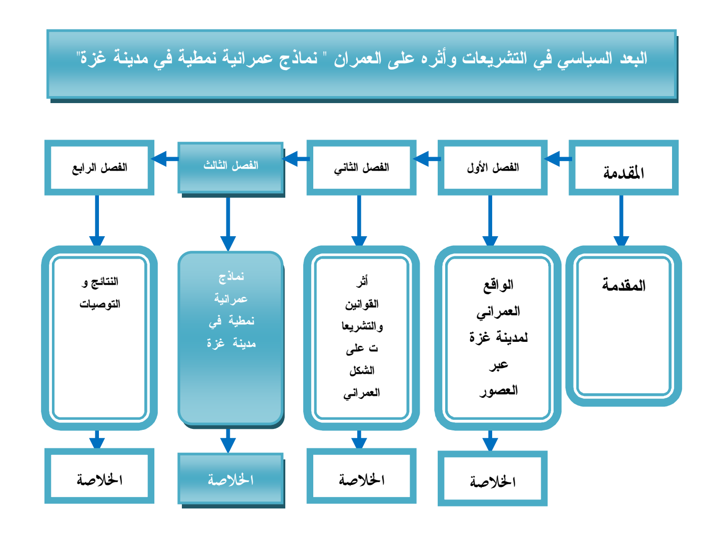
ج- آثار اجتماعية تظهر في فقد حسن الجوار بين المواطنين و خصوصا عند حدوث تعديات على الارتدادات الجانبية.

ح- آثار اجتماعيه تظهر في فقد المنزل إلى خصوصيته بسبب زيادة الارتفاع دون مراعاة الآخرين.

خ- آثار صحية وبيئيه تتمثل في سوء الإضاءة والتهوية والتشميس بسبب عدم التقيد بالارتدادات القانونية وكذلك نتيجة الخلط الوظيفي لاستعمالات الأراضي ووجود استعمالات غير مرخصة لا تتطابق مع غاية المنطقة (مثل مصنع بلاط في منطقه سكنيه).

الفصل الثالث

نماذج عمرانية نمطية من مدينة غزة



تمهيد:

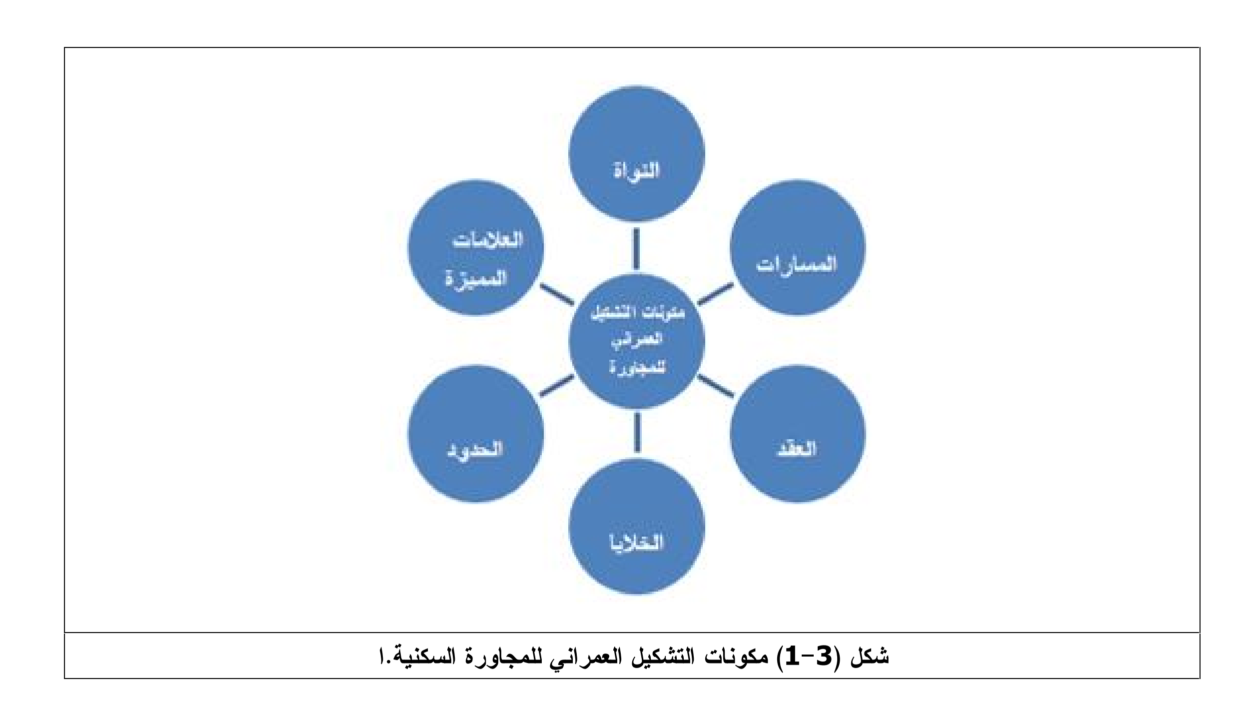
طالب رواد التخطيط العمراني بضرورة عمل دراسات مكثفة عن الوحدة الاجتماعية الأساسية (المجاورة السكنية) التي يتكون منها المجتمع الكبير، حيث أن هذا المجتمع (من القرية إلى المدينة حتى الإقليم) ما هو إلا تجميع لهذه الوحدات الاجتماعية.

لذلك اقترح رواد التخطيط أن يكون حجم هذه الوحدة ليس بالكبير للدرجة التي تتحطم عندها الاتصالات والعلاقات الشخصية، ولا بالصغير للدرجة التي تفشل معها الوحدة في تحقيق التنوع والاختلاف، وأن تضم هذه الوحدة كل طبقات المجتمع ولا تجمل بين طياتها أي تمييز أو تفاوت.

واعتبر رجال الاجتماع أن مابين 5000 إلى 10000 نسمة حجم مناسب لوحدة اجتماعية، على أساس أن مثل هذا الحجم يبرر إنشاء مدرسة ابتدائية، وأن له مميزات مالية وإدارية ولاسيما أن كثير من التخطيطات سواء كانت بهدف توسيع أو امتداد الحضر أو إعادة بناء المدن اتخذت هذا الحجم كوحدة أساسية في عمليات التخطيط.

3-1 مكونات التشكيل العمراني للمجاورة:

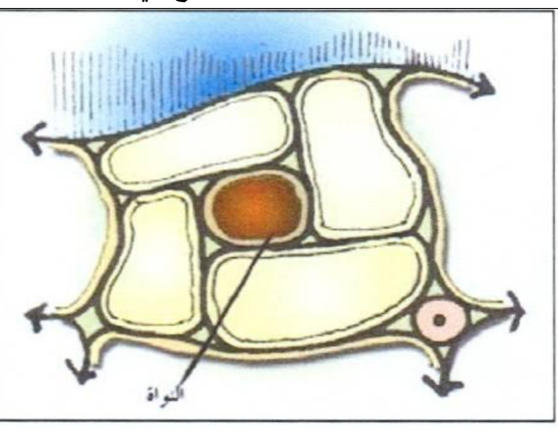
إن التحول في شكل المدينة جاء بعد ظهور وسائل المواصلات الآلية. ولقد أوضح كيفن لينش أنه بتحليل الهيكل العمراني لأي تشكيل عمراني معاصر يظهر عدة عناصر تندرج تحتها العناصر العمرانية المكونة لهذا الهيكل.انظر الشكل (3-1) وهي:



شكل (3-1) مكونات التشكيل العمراني للمجاورة السكنية.١

أولاً: النواة:

المقصود بالنواة هو قلب النسيج العمراني، وعادة ما تحتوي على المباني العامة أو ذات الأهمية أو الساحات العامة أو المسجد أو الخدمات، وقد تقع في منتصف النسيج أو على أحد حوافه. انظر الشكل رقم (3-2).

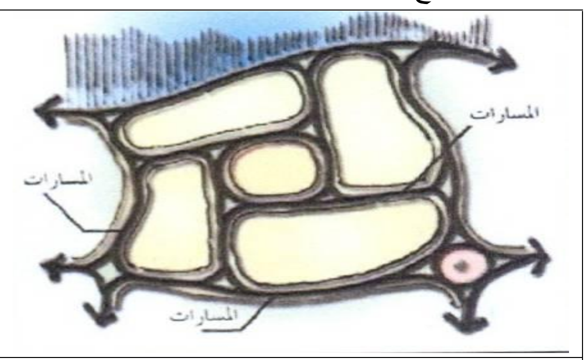


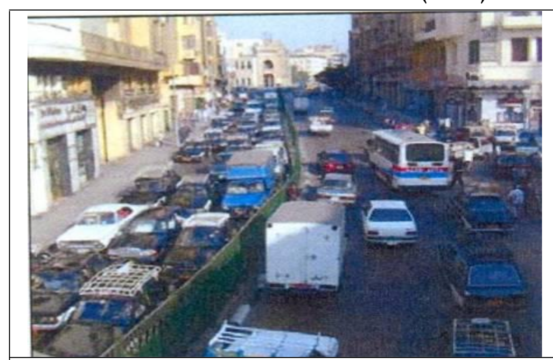


شكل (3-2) مكونات التشكيل العمراني للمجاورة السكنية.

ثانيا: المسارات:

هي مسارات الحركة والاتصال بأنواعها المختلفة سواء كانت حركة آلية أو للمشاة، وعليه فهي تأخذ أشكال الشوارع والطرق وممرات المشاة، وغيرها.انظر الشكل (3-3).

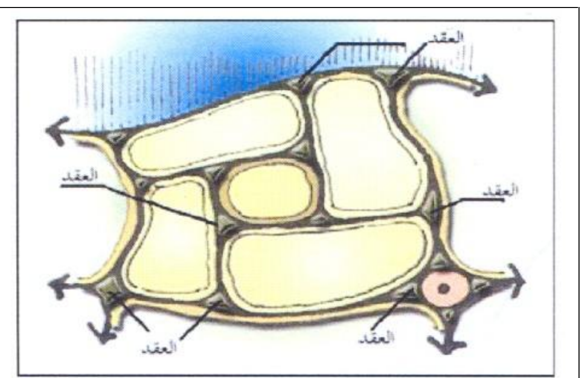




شكل (3-3) مسارات الحركة للمجاورة السكنية

ثالثاً: العقد:

المقصود بالعقد هي النقاط الإستراتيجية سواء كانت تجمع الحركة أو توزعها أو تتقاطع شرايين الحركة عندها كالتقاطعات الرئيسية ، وقد تكون أيضا الميادين و الساحات و الحدائق وما على شاكلتها بمثابة نقاط الالتقاء. انظر الشكل (3-4).





شكل (3-4) ميدان طلعت حرب كمثال للعناصر العمرانية العاملة كعقد.

رابعاً: الخلايا:

ويقصد بالخلايا مجموعات الكتل و الفراغات التي تحدها مجموعة من عناصر المسارات أو العقد وقد يكون لها نواة خاصة بها، كتجمع سكني أو تجاري صناعي أو ما شابه.انظر الشكل (3-5).

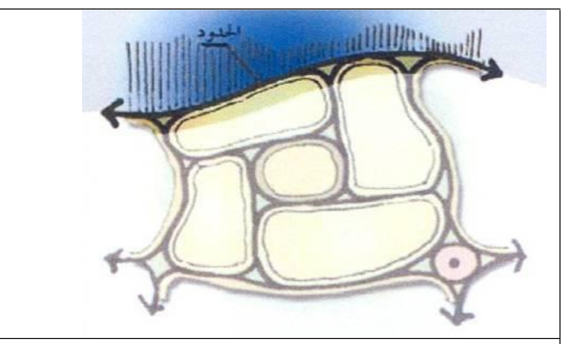


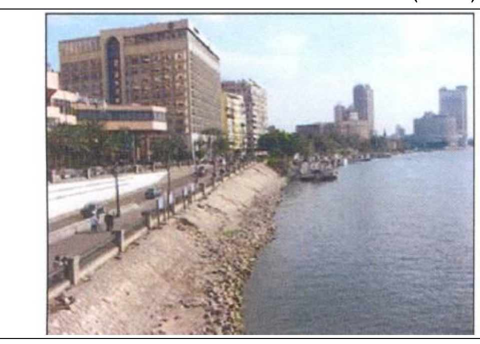


شكل (3-5) خلية تمثل تجمعا سكنيا

خامساً: الحدود:

ويقصد بالحدود المحددات التي تحد النسيج العمراني من الخارج سواء كانت المحددات طبيعية كالجبال و المرتفعات و المنخفضات و الأنهار و البحار وما شابه ، أو محددات من صنع الإنسان كالسكك الحديدية أو الأسوار أو ما يدل على انه محدد لمنطقة ما.انظر الشكل (3-6).

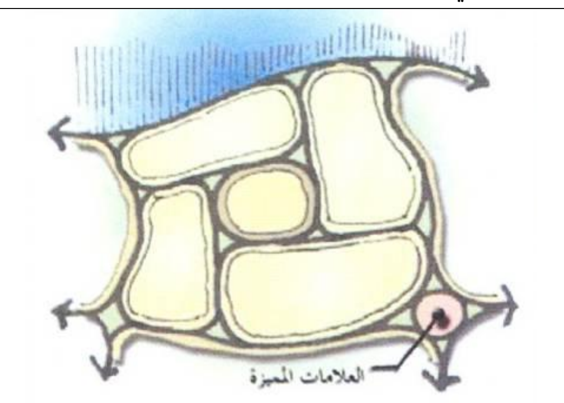


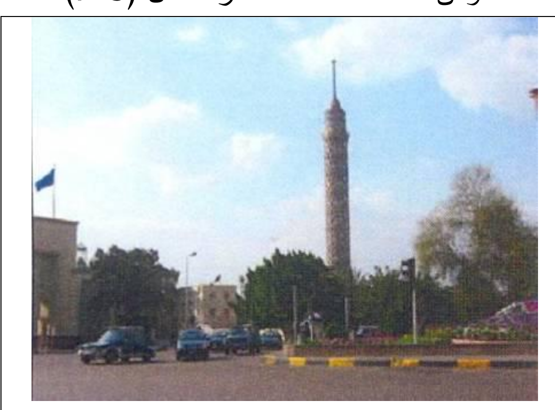


شكل (3-6) كورنيش النيل الذي يعمل كحدود طبيعية للمنطقة

سادساً: العلامات المميزة:

العلامات المميزة هي المعالم البارزة أو الملفتة للأنظار أو العلامات الموجهة والتي تميز منطقة ما في النسيج العمراني عن غيرها، وهي عادة ما تكون مثل المآذن أو النصب التذكارية أو قد تكون مبنى أو عدة مباني إذا كان من الممكن تمييزها بصرياً من زوايا متعددة ومن مسافات مختلفة.انظر الشكل (3-7).





شكل (3-7) برج الجزيرة كمثال للعناصر العمرانية العاملة كعلامات مميزة

3-1-1 المتطلبات الأساسية لاختيار موقع المجاورة السكنية :

يوجد عدة أمور يجب مراعاتها عند اختيار موقع المجاورة السكنية ندرجها فيما يلي:

أ- **المجاورة كأساس للمعدلات البيئية:**

لقد افترض انه من أجل الأغراض التخطيطية فسيتحدد امتداد المجاورة السكنية على أساس خدمتها بمدرسة ابتدائية (6-12) سنة. لهذا ستعتبر المدرسة أنسب إطار للمعدلات البيئية وللاحتياجات التخطيطية، غير أنه من المعلوم أن حجم المجاورة يتوقف عملياً على الحدود الطبيعية مثل الطرق الرئيسية والفواصل الطبوغرافية والتي لا تتطابق أحياناً مع حدود دائرة تأثير المدرسة الابتدائية. ويساعد وجود مجاورة سكنية متكاملة على استقرار وتنمية الحياة الأسرية وحياة الفرد، وحتى تحافظ المجاورة على وحدتها يجب أن تعتمد على نفسها بالنسبة للاحتياجات اليومية، أي عندها اكتفاءا ذاتياً، إلا انه من ناحية أخرى يجب أن تعتمد المجاورة على المجتمع الكبير المدينة وذلك لتوفير فرص عمالة لسكان المجاورة وتوفير وسائل النقل العام والخدمات الثقافية والاجتماعية.

وتعتمد النظرية التي تقوم عليها المجاورة السكنية على تنظيم وترتيب الأوجه المادية أو العمرانية، ولهذا يجب أن تشمل المجاورة السكنية العناصر التالية:

- **خدمات إسكان:** وهي عبارة عن الأراضي والمباني المخصصة للمسكن وللاستعمالات المساعدة المباشرة، وتشمل المسكن والمساحة المحيطة به المستعملة للحدائق وتجفيف الملابس ومدخل السيارة و الكراج.
- **خدمات عامة خاصة بالمجاورة:** وتشمل الخدمات التعليمية والثقافية والترفيهية والاجتماعية والتجارية وتستعمل هذه الخدمات مشاركة بين سكان المجاورة، ومن خواص هذه الخدمات أنها تستعمل يومياً بمعرفة فرد أو أكثر من الأسرة العادية في هذا المجتمع.

- **المرافق العامة:** وتشمل شبكات المياه و الإنارة والوقود والصرف الصحي وصرف مياه الأمطار والقمامة وخدمات الحريق والبوليس والتليفون.
- **الشوارع:** وتشمل كل الإنشاءات المطلوبة للشوارع السطحية اللازمة لنقل الأشخاص والسلع من وإلى المسكن، وبين المساكن ومباني الخدمات العامة، وتتكون هذه العناصر أساساً من طرق للمشاة وشوارع للنقل العام والخاص، كما تشتمل على مساحات مخصصة لمواقف السيارات.

ب- شبكة الطرق داخل المجاورة السكنية:-

تخطيط شبكة شوارع المجاورة لا ينفصل عن تخطيط شبكة المجاورات الأخرى حيث يتأثر حجم المرور واستعمال الأراضي وراحة المسارات بشبكة شوارع المدينة ككل. لهذا يجب أن يكون تخطيط شبكة شوارع المجاورة ضمن إطار تخطيط شامل لشبكة شوارع المدينة ككل، وإذا كان هناك شبكة من الطرق الرئيسية التي تربط المدينة بالمدن القريبة فيجب أن يتماشى تخطيط شبكة شوارع المجاورة مع تخطيط هذه الطرق الرئيسية.

ويجب أن يتأكد المسئولون عن تخطيط شبكة شوارع المدينة مما يلي:-

- حجم مرور السيارات داخل المجاورة مستقبلاً لن يحتاج إلى شوارع إضافية جديدة.
- حجم المرور المستقبلي لا يحتاج استعمال الشوارع المحلية بالمجاورة كشوارع مرور عابر.
- وجود مسافة كافية من الأرض على جانبي الطرق لملائمة أي توسع مستقبلي.
- ربط الشوارع المقترحة بشوارع المجاورات الملاصقة لها.

- **مستويات الشوارع:-**

يجب أن يكون الهدف من تخطيط شبكة الشوارع توفير شبكة من المواصلات تنقل السكان والسلع وأن تكون آمنة ومريحة ولا بد من مراعاة مستويات الشوارع كما يلي:-

- **الشوارع المحلية:-**

ووظيفتها توفير وصلة مباشرة للسيارة أو بالسير على الأقدام إلى المسكن وتخدم عدد صغير من المساكن، كما أنها توفر مكان لمد خطوط المرافق العامة، ويتراوح عرضها من (24-15) مترا.

- **شوارع التغذية (التجميع):-**

تربط هذه الشوارع شوارع الخدمة مع بعضها وبينها وبين مركز الخدمات العامة للمجاورة وبينها وبين شوارع المرور الرئيسية، كما أنها تخدم المساكن التي تقع عليها، ويجب تخطيطها بطريقة لا تشجع السيارات الخارجية من استعمالها للمرور العابر اختصاراً للوقت ويتراوح عرضها بين (24-18) متراً.

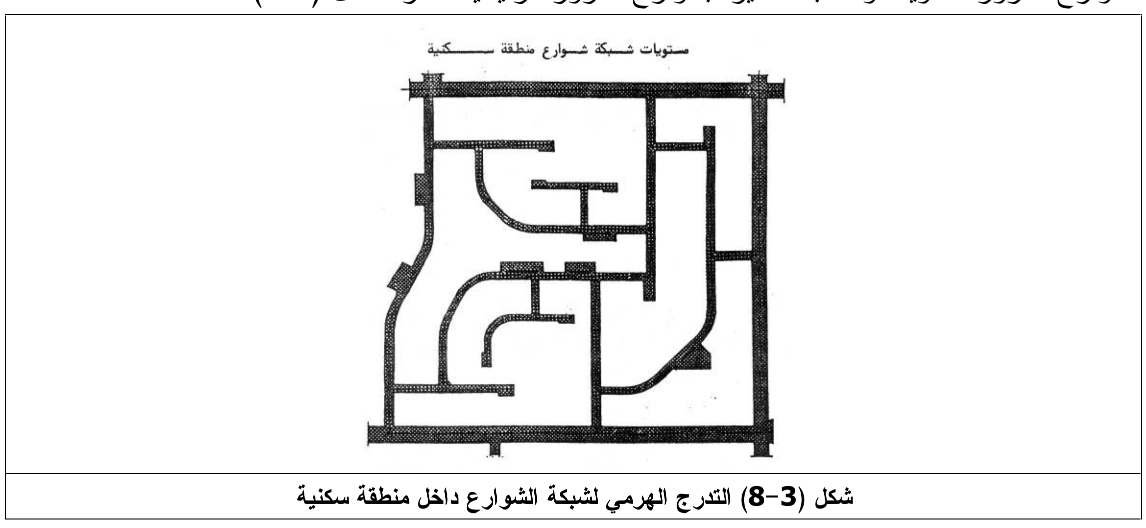
- **شوارع المرور الثانوية :-**

وظيفتها الأساسية نقل المرور بأحجامهم الكبيرة، وتربط هذه الشوارع شوارع التغذية بشوارع المرور الرئيسية، وبالمراكز الرئيسية للمدينة، ويفضل أن تكون هذه الشوارع خارج المجاورة أو تحيط بها من الخارج، ويصل عرضها إلي 60 متراً.

- **شوارع المرور الرئيسية (الطرق السريعة): -**

تربط هذه الطرق المدن ببعضها، كما تخدم أحجام ضخمة من المرور للمسافات الطويلة وللأحمال الثقيلة ولا يوجد عليها أي تقاطعات وتصمم لها مداخل ومخارج للسيارات التي تريد الدخول إليها والخروج منها.

ويجب أن يؤدي كل مستوى من هذه الشوارع إلى شارع يحمل حملاً أكبر من المرور، ويعني ذلك أن تصب شوارع الخدمة المحلية للمساكن في شوارع التغذية (المجتمع) بالمجاورة وهي بدورها تصب في شوارع المرور الثانوية، وتصب الأخيرة بشوارع المرور الرئيسية.انظر الشكل (3-8)



شكل (3-8) التدرج الهرمي لشبكة الشوارع داخل منطقة سكنية

يجب ألا يكون هناك شوارع للمرور العابر داخل المجاورة، أي تخترق مثل هذه الشوارع المجاورة، وبمعني آخر يجب تخطيط شبكة شوارع المجاورة بطريقة لا تشجع على استعمال الشوارع الداخلية للمرور العابر اختصاراً للوقت والمسافة بين نقطتين.

د- مواقف السيارات:

يراعى توفير مساحة كافية لانتظار سيارات السكان الزوار وكذلك سيارات الخدمة، كما يجب توفير هذه المساحة وربطها مع مساكن المجاورة ومع الخدمات العامة الموجودة في المجاورة.

- في حالة توافر مواقف السيارات الخاصة على قطعة الأرض المخصصة لمبني سكني مخصص لأسرة واحدة فيجب أن يصمم الممرر الداخلي الموصل للموقف على أساس أن يوفر مكان للسيارة دون تعطيل حركة المرور داخل قطعة المالك، وبالنسبة للمساكن المصفوفة والعمارات فتخصص مساحات إضافية من الأرض لوقوف سيارات السكان والزوار وسيارات الخدمة في أي فترة من فترات النهار.

بالإضافة إلى أن مكان الوقوف بجانب الرّصيف ليس آمن مثل مكان الوقوف خارج حد الشارع حيث ترتب على وضع السيارات على جانبي الشارع في الشوارع ذات المرور السريع أخطار الحوادث ولاسيما الأطفال الذين يخرجون من بين السيارات ويقطعون الشارع فجأة، ومع أن مكان وقوف السيارات خارج حد الشارع مرغوب فيه إلا أن وقوف السيارات على جانبي الشارع أقل تكلفة وكذلك أكير راحة لقربة من المسكن.

هـــ- مسارات المشاة:-

يجب أن توفر المماشي أو ممرات المشاة وصلات مأمونة ومريحة تربط بين مساكن المجاورة وبعضها، على أساس أن يذهب إليه سكان المجاورة سيراً على الأقدام، هذا بالإضافة إلى أن المماشي المرصوفة يستعملها الأطفال في ركوب الدراجات، ويمكن تقسيم هذه المستويات **إلي:-**

أ- **مماشي المداخل:** عبارة عن مداخل المساكن الفردية أو مدخل لمجموعة مساكن.

ب- مماشي خدمة: تخدم مجموعة من المساكن تربط المداخل مع المماشي الرئيسية.

ت- مماشي رئيسية: تربط مباشرة بين أجزاء المجاورة الرئيسية وبين مراكز الخدمات العامة للمجاورة ووسائل النقل العام. ويجب تخطيط المماشي لتشجيع المشاة بطريقة تساعدهم أو تجبرهم على عبور الشوارع في نقاط آمنة معينة منتظمة، والممرات العلوية أو السفلية مرغوب فيها في تقاطعات المشاة الكشفية مع الشوارع الرئيسية أو الفرعية. انظر الشكل (3-9).



شكل (3-9) ممرات المشاة داخل مجاورة سكنية

3-2 واقع المجاورات السكنية في مدينة غزة:-

لم يتم تطبيق مفهوم المجاورات السكنية في مدينة غزة بمعناها الحقيقي المتعارف عليه دولياً حيث نمت معظم أحياء مدينة غزة على شكل انعكاس لظروف سياسية واجتماعية، وعلى اعتبار أن مفهوم المجاورة االسكنية أطلق على التجمعات السكنية التي تخطط مسبقاً وتنفذ طبقاً للمخططات والدراسات الموضوعة، من خلال الدراسة التحليلية للمجاورات في مدينة غزة نجد أن:-

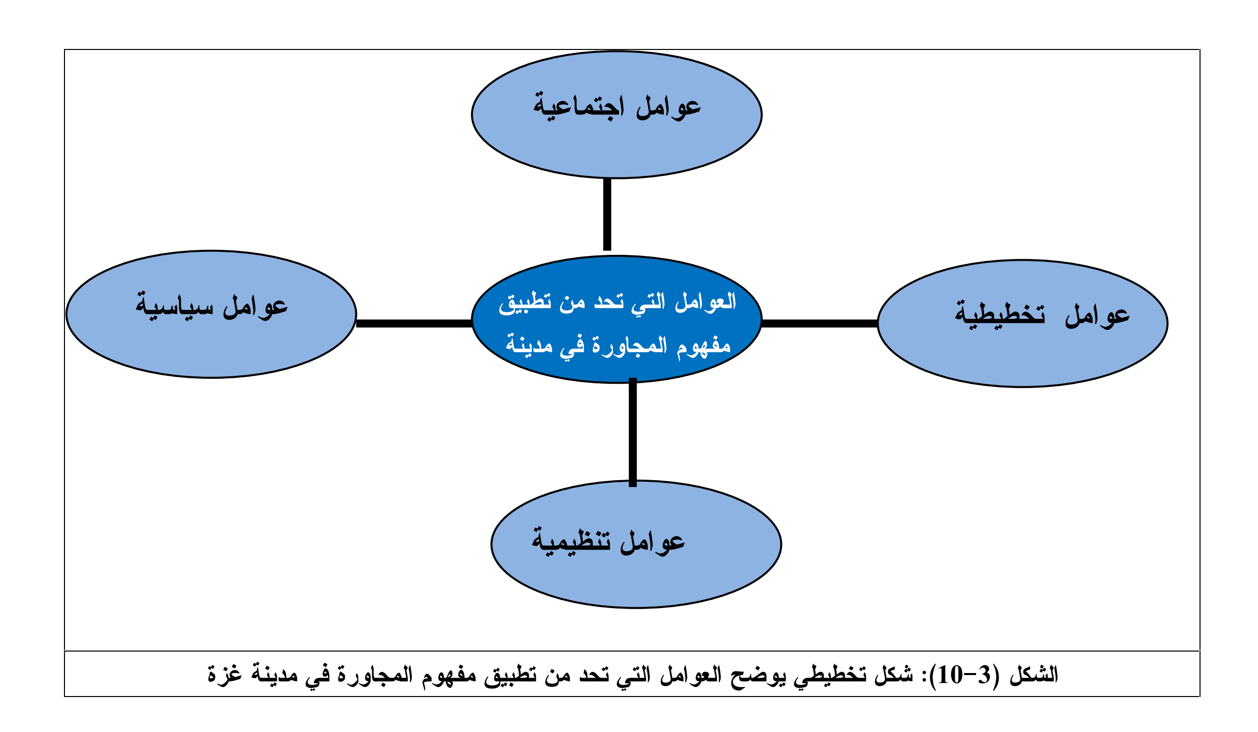
- لا يوجد مفهوم واضح لحدود المجاورة السكنية حيث تحدد المساحة المثالية للمجاورة بـــ 500- 700 دونما وعدد سكانها هو 5000 نسمة.
- ما يتم في مدينة غزة هو إعداد مخططات تفصيلية على نطاق الأحياء السكنية وليس المجاورات.
- تفتقر هذه المخططات إلى عوامل الخصوصية والأمن والأمان، حيث نجد الشوارع الرئيسية والفرعية تخترق المجاورات ووسائل المواصلات المختلفة مما يحد من عوامل الأمن والخصوصية للسكان.
- تفتقر هذه المخططات إلى المناطق الخضراء والمناطق الترفيهية لسكان المجاورات.

- الكثافة السكانية والبنائية متضخمة في مجاورات مدينة غزة نتيجة استغلال أكبر قدر ممكن من الأراضي في الإنشاء مع عدم مراعاة توفير مباني صحية للسكان.
- عدم وجود مركز حضري خاص بكل مجاورة، يسهم في توفير الخدمات الضرورية للسكان.
- صعوبة توفير مدرسة ابتدائية ورياض الأطفال بكل مجاورة فنجد الأطفال يسيرون مسافات طويلة أكثر من المحددة (500متر) ويخترقون شوارع رئيسية. مما يعرضهم للخطر ويحد من مفهوم الأمن والأمان.

وبالتالي فإن النقاط السابقة تمثل مشاكل تخطيطية التي تعاني منها مجاورات مدينة غزة والتي نستنتج منها أهم العوامل التي تحد من تطبيق المفهوم النموذجي للمجاورات السكنية.

3-3 العوامل التي تحد من تطبيق مفهوم المجاورة السكنية في مدينة غزة:-

يمكن تصنيف أهم العوامل المؤثرة على التخطيط العمراني في مدينة غزة إلى ما يلي :



الشكل (3-10): شكل تخطيطي يوضح العوامل التي تحد من تطبيق مفهوم المجاورة في مدينة غزة

3-3-1 عوامل تخطيطية:-

أ- الامتداد الخطي للتجمعات العمرانية في مدينة غزة:

يعد أحد أهم العوامل التي تدفع النمو العمراني باتجاه آخر بعيداً عن مفهوم المجاورة، فنجد التجمعات العمرانية تمتد خطياً حول محاور الحركة الرئيسية كشارع عمر المختار مثلاً تتجمع حوله المناطق السكنية إضافة إلى الخدمات التجارية على طول هذا الشارع.

وأهم مسبباته تتمثل في التخطيط الشبكي النافذ والمتعامد في كثير من الأحيان دون تدرج هرمي واضح لشبكة الطرق الداخلية حيث يعتمد الوضع النموذجي للمجاورات على وجود شوارع فرعية تتصل بالشوارع الرئيسية المحيطة بالمجاورة، وشوارع مشاة بنهايات مغلقة ولكن هذا لا يطبق بشكل واضح في مجاورات مدينة غزة.

حيث نجد أن الطرق الرئيسية والفرعية نافذة في معظم المجاورات وهذا يحد من تطبيق مفهوم المجاورة كما يلي:

– الشوارع الشبكية النافذة تقلل عامل الأمن والأمان وهو من أهم المتطلبات الواجب تحقيقها في المجاورة حيث أن اختراق الشوارع ووسائل المواصلات المختلفة يؤثر على تهديد حياة السكان داخل المجاورة وخاصة الأطفال.

– الشوارع الشبكية النافذة تمنع توفر الهدوء والخصوصية حيث تتحول المجاورة إلى مجرد منطقة لانتقال الأفراد من منطقة لأخرى وهذا يسبب الإزعاج والضوضاء كما يقلل عوامل الخصوصية الناتجة عن اختراق المجاورة من قبل آخرين غير السكان الأصليين لها.

– كذلك الشوارع الشبكية النافذة تدفع باتجاه وجود عدد من الورش والصناعات داخل المجاورات مما يسبب الإزعاج إضافة لتلويث الهواء الناتج عن هذه الصناعات مما يخل بالاعتبارات البيئية داخل المناطق العمرانية.

ب – طريقة النمو العمراني في المناطق السكانية تتم بدون تخطيط مسبق على مستوى المخططات التفصيلية في كثير من الأحيان:

– حيث أن المخططات التفصيلية توضع دون الأخذ بالاعتبار توفير الخدمات الضرورية الواجب توافرها في المجاورة.

– المخططات التفصيلية لا تراعي عوامل الأمان والخصوصية حيث نجد أن ما يزيد عن 70% من أحياء مدينة غزة على سبيل المثال (كحي النصر ، الشيخ رضوان ، تل الهوى ، ....الخ) تعتمد على التخطيط الشبكي دون تدرج هرمي لشبكة الشوارع داخل الأحياء السكنية.

-التخطيط الشبكي لأحياء المدينة لا يعطي تجديد في التشكيل البصري ولا يحدد أهمية لبؤر معينة مما يتعارض مع مكونات التشكيل البصري للمجاورة.

جـ – مشاريع الإفراز :

– تتم بطريقة منفصلة وغير واضحة مما يدفع بالنمو العمراني إلى العشوائية حيث أن هذه المشاريع تعد من قبل مساحين يعملون بالبلديات ولا تتم من قبل متخصصين ويتم تقسيم كل مشروع إفراز بطريقة منفصلة ولا يؤخذ بعين الاعتبار المناطق المجاورة وطريقة تقسيمها وشبكة الشوارع والطرق المحيطة بالمنطقة. وعند دمج هذه المناطق المفرزه معاً نجد عدم التناغم والانسجام بينها.

– تعتبر الكثير من مشاريع تقسيم الأراضي في مواقع مختلفة من مدينة ما هي إلا مخططات متشابهة بل قد تكون منسوخة عن بعضها دون أدنى اعتبار للسكان والخصائص الطبيعية للموقع مما أدى إلى الرتابة في التشكيل العمراني وفقدان الهوية العمرانية.

2-3-3 عوامل تنظيمية :-

أ. قانون البناء رقم 28 لعام 1936م:-

هذا القانون قديم جداً ولم يتم تحديثه بناءً على التطور العمراني الحالي، حيث يتم العمل بهذا القانون والاعتماد عليه في المخططات التفصيلية ومشاريع الإفراز الحالية حيث أن هذا القانون ينص على أن نسبة الاستقطاع من مشاريع البناء للخدمات والمناطق الخضراء تبلغ نسبة 25 % وهى نسبة ضئيلة جداً مقارنة

باحتياجات المناطق العمرانية الحالية في مدينة غزة من الخدمات حيث يتم استقطاع نسبة 17 % من هذه الخدمات لشق الشوارع والطرق وما يتبقى من هذه النسبة يستغل للخدمات العامة كمدارس أو نحوها ولا يتبقى مساحة كافية للمناطق الخضراء والترفيهية للسكان وهذا يتعارض مع مفهوم المجاورة واحتياجات سكانها، وقد تم التطرق تفصيلياً لهذا القانون في الفصل الثاني من الرسالة.

ب – القوانين والتشريعات المعمول بها في المناطق السكنية:-

– قوانين الارتدادات التي تحددها البلديات لإعطاء تراخيص للمباني تشترط وجود قسيمة بمساحة تقدر بـ 250 متر مربع على الأقل.

– نتيجة لقلة الإمكانيات المادية يتم تقسيم الأراضي إلى مساحات صغيرة ويتم استغلال أكبر مساحة ممكنة من القسيمة للبناء.

– تحدد القوانين وجود ارتدادات تقدر بنسبة ضئيلة لمتر أو مترين في بعض المناطق وهذه النسبة ضئيلة جداً خاصة في المباني متعددة الطوابق من حيث توفير الإضاءة والتهوية والتشميس الواجب توافرها في المباني. كما أنها تخل بالخصوصية وهذا يتناقض مع مفهوم الخصوصية في المجاورات السكنية.

– كذلك هذه القوانين ليست صارمة بحيث ترغم السكان بتطبيق هذه الارتدادات بل تضع قانوناً للمخالفات المادية فنجد الكثير من السكان يتعمد مخالفة قوانين البناء مع دفع غرامة مالية مما يؤدى إلى العشوائية في التشكيل العمراني للمجاورات السكنية.

– عدم وجود قوانين تحدد استعمالات الأراضي بشكل مناسب مما أسهم في التشوهات البصرية الناتجة عن الخلط الوظيفي داخل المجاورات السكنية.

3-3-3 عوامل سياسية :-

هناك العديد من الأحياء السكنية في قطاع غزة تم تخطيطها بقرارات سياسية كمخيمات اللاجئين المنتشرة في أنحاء القطاع إضافة إلى بعض الأحياء السكنية كحي الشيخ رضوان وحي تل الهوى التي تم إنشاءها بقرارات سياسية. وهذه السياسات المتبعة في تخطيط هذه المناطق تكون خارجة عن إرادة الجهات المعنية بوضع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية ويتجه التخطيط في هذه المناطق إلى العشوائية والافتقار إلى الخدمات الضرورية وشبكات البنية التحتية كما في مخيمات اللاجئين بينما المناطق الأخرى كحي الشيخ رضوان أو تل الهوى تميل إلى التخطيط الشبكي النافذ للشوارع والذي يتعارض مع تطبيق مفهوم المجاورة السكنية كما ذكرنا سابقاً.

4-3-3 عوامل اجتماعية :-

– ملكيات الأراضي في قطاع غزة في معظمها تعود للمكيات الخاصة حيث نجد أن ثقافة المجتمع الغزي تفرض نفسها على طبيعة التشكيلات للبيئة العمرانية حيث يفضل سكان القطاع السكن في مباني خاصة مستقلة عن السكن في مباني متعددة الطوابق أو أبراج سكنية فهذا يدفع السكان إلى تصميم مساكن خاصة بهم حسب إمكانياتهم المادية وأذواقهم الخاصة مع عدم وجود قوانين تحدد طبيعة البناء في كل منطقة سكنية وهذا ساهم

في التشوه البصري الناتج عن اختلاف ارتفاعات المباني واختلاف ألوانها وطبيعة التشطيب في نفس المنطقة وهذا يتعارض مع مكونات التشكيل البصري داخل المجاورات السكنية.

- قلة الأراضي التابعة للقطاع الحكومي وتركز معظم الأراضي كملكيات خاصة ساهم في عدم وجود مناطق خدماتية وترفيهية كافية لتلبية احتياجات سكان المجاورة مع ميل أصحاب الملكيات نحو مشـاريع سـكنية أو استثمارية خاصة.

- لا شك أن انفتاح الأحياء الحالية بالإضافة إلي ضوابطها العمرانية وما تؤدى إليه من خفض الكثافة السكانية وضعف التفاعل الاجتماعي بين الجيران، كل ذلك يؤدي إلى ارتفاع معدلات حدوث الجريمة، وانحسار النشاط الاجتماعي في الأماكن العامة، وعدم وجود ممرات مشاة تربط الوحدات السكنية يخل بمفهوم المجاورة التـي تعتمد على توفير علاقات اجتماعية جيدة بين سكان المجاورة.

3-4 تقييم المجاورات السكنية في مدينة غزة من خلال مستويات التخطيط:

لإتباع نهج علمي في تقييم المجاورات السكنية في مدينة غزة وانعكاس أثر التشريعات عليها، قام الباحث بوضع هذه المجاورات وفق مجموعة من المعايير الاساسية للتقييم من منطلق التصميم العمراني ومدى ملاءمته لمقاييس الإستدامة صنفت وفق المستويات للتخطيطية التالية:

1- **الحي:** يمثل الحي المنطقة الجغرافية والاجتماعية للسكان حيث المعيشة والسكن والترفيه . كما يمثل الحي الوحدة الأساسية للإدارة المحلية (في الانتخابات وتعداد السكان مثلا). إن التصميم العمراني للحي واستعمالات الأراضي فيه له اثر كبير على مستوى الاستدامة مثل النسيج الأخضر، تشجيع المشي، توفير الخدمات ، تقليل حركات المركبات، تقصير مسافات التنقل .... الخ .

2- **المجمع:** يمثل المجمع جزء من الحي أو المجاورة ينشا من نمط الشوارع المحلية التي تخدم القسائم. وهو وحده أساسيه مهمة جدا في تشكيل وبناء النسيج الاجتماعي والفراغي.

3- **القسيمة:** وهي أصغر وحدة فراغية في النسيج العمراني ولها أهميه كبيره جداً في تحديد الشخصية الاجتماعية للعمران، كما أنها تعتبر من المؤشرات الاساسيه للاستدامة بدلالاتها على الكثافة، ونمط العمران، والنسيج الأخضر المرتبط بها.

4- **الممرات:** تمثل الممرات الفراغات الاساسيه التي تنتقل فيها التيارات الحيوية المختلفة الضرورية للحياة الحضرية مثل حركه السكان، المركبات، البضائع، الطاقة، الحياة، الاتصالات. تشمل هذه الحركة الطرق والشوارع، وممرات المشاة، وطرق الدراجات الهوائية. وكل نوع من هذه الأنواع لابد له من أن يعكس الطبيعة الوظيفية الخاصة به كما أنها مجتمعه يجب أن توفر سهوله تدفق تيارات الحياة المختلفة بسهوله ويسر ودون أن تلحق الضرر بالبيئة أو تسبب الأذى للسكان وتعرض حياتهم للخطر. كما لابد أن تحترم الخصائص الطبيعية للمواقع وتتجنب إلحاق أي تغيرات مضرة بالبيئة الطبيعية ومقوماتها.

وكل مستوى من هذه المستويات يرتبط بمجموعة من عناصر الإستدامة حسب التالي:

1- **النسيج الاخضر:** ويعني التداخل بين الطبيعة الخضراء والمنشات العمرانية. وهو بالتالي يشمل المناطق الزراعية والمرجيه والغابات، والمسطحات المائية وتنسيق الشوارع والحدائق والمتنزهات وطرق المشاة والدراجات. وتنبع أهمية هذا النسيج من دوره في رسم الصورة الجمالية للعمران وبالتالي تعزيز الاستقرار النفسي والمعنوي في النسيج الاجتماعي، وكذلك دوره في الحفاظ البيئي بتقليل التلوث وتلطيف الجو وتقليل درجة الحرارة، إضافة إلى المحافظة على الحياة البرية النباتية والحيوانية والطيور.

2- **الحركة:** وهي الوسيلة الأساسية لحفظ الحياة داخل العمران وهي حركه الناس والبضائع والطاقة والمعلومات، فلا يقوم العمران اليوم بدونها.

3- **البنية الاجتماعية:** تشير إلى وجود مناطق العمل والسكن والترفيه والتجارة والخدمات متقاربة وضمن مسافة المشي المعقولة للسكان. وكلما كان ذلك يعمل بشكل صحيح كلما كان المجتمع صحيا وسليما.

4- **التكلفة:** الاقتصاد هو أحد الركائز الثلاث الأساسية للاستدامة. ولذلك فإن المجتمعات المستديمة هي مجتمعات موفرة واقتصادية، كما أن هذه المجتمعات تكفل توفر الخدمات لجميع السكان بنفس المستوى ونفس التكاليف من أجل ضمان تحقيق العدالة.

وأخيراً فإنها تعني أيضا الاهتمام بعدم استنزاف المصادروالموارد والبحث عن مصادر بديلة وتوفير ما يكفى من اجل الأجيال القادمة.

وحتي يتم التقييم لعينات الدراسة في مدينة غزة وفق المعايير السابقة أعلاه حيث يتم تقسييم النسبة المئوية على المستويات الأربعة (الحي والمجمع والقسيمة والممرات) ليأخذ كل مستوى 25% من القيمة الإجمالية للتقييم، وبعد ذلك تتوزع درجة هذا المستوى على العناصر الأربعة التي يحتويها (النسيج والبنية الاجتماعية والحركة والتكلفة) حيث يكون تقييم كل عنصر 6.25% من القيمة الاجمالية للتقييم، هذا التقييم الأخير (6.25) يتم توزيعه حسب عدد المعايير التي يحتويها كل عنصر ليشكل هذا المعيار ما قيمته 1.5-3.1 % تقريبا، ثم يقوم الباحث بعد ذلك بعملية جمع درجات التقييم للوصول الى الدرجة النهائية لتقييم المشروع وفق معايير الإستدامة للتخطيط الإسكاني. وبهذه الآلية التي تم توضيحها سيقوم الباحث بتقييم المشاريع.

5-3 تقييم المجاورات السكنية في مدينة غزة من خلال معيار كيفن لنش:

يمثل التخطيط العمراني أعلى مستويات الارتباط بين السلطة والمدينة، ويمكن تمثيل هذا الارتباط عبر التفاعل المتوازن بين الأطراف الثلاثة المتمثلة في أدوار البلدية والسكان والمدينة وعلاقة كل منهم مع الآخر.

ويرى المخطط كيفن لينش Kevin Lynch أنه يمكن تعريف التشكيل العمراني أنه التوزيع الفراغي والزمني لأنشطة الإنسان والعناصر العمرانية والطبيعة المكونة للمدينة والمجال الذي يتم فيه التعامل مع هذه الأنشطة بالإضافة إلى النواحي الاجتماعية والذهنية التي ترتبط مباشرة مع التوزيع الفراغي الزمني. وقد توصل كيفن لينش إلى عدد من النتائج التي تعتبر إسهاما كبيرا في فهم التشكيل العمراني للمدينة منذ العام 1960 واستطاع عمل دراسة خاصة عن البيئة العمرانية وتوصل إلى خمسة عناصر في كتابه الصورة الذهنية للمدينة التي تكون تصميم المدينة بصريا وبالتالي تتشكل الصورة ذهنيا عند الإنسان وتتمثل هذه العناصر في:

- الطرق والمسارات.
- المناطق المتجانسة عمرانيا.
- الحدود.
- العلامات المميزة.
- العقد.

3-6 دراسة تحليلية مقارنة بين مجاورات مدينة غزة وبين الوضع النموذجي للمجاورات:

من خلال الاستعراض السابق لأهم المعايير التخطيطية للمجاورات السكنية و الخـدمات الواجـب توافرها في المجاورة النموذجية سيقوم الباحث بعمل دراسة تحليلة لبعض المجاورات السكنية في مدينة غـزة ومقارنتها بالوضع النموذجي للمجاورات السكنية ومن خلال المقارنة بينهما سيتم التطرق إلى أهـم المشـاكل التي تعاني منها مجاورات مدينة غزة للوصول إلى أهم العوامل التي تحد من تطبيـق هـذا المفهـوم فـي مجاورات مدينة غزة وأثر البعد السياسي عليها، وتم اختيار المناطق التالية لتطبيق الدراسة عليها وهي كمـا يلي :

- منطقة مخيم الشاطئ. – حي البلاخية – الشيخ رضوان –حي تل الهوى.

وقد نم مراعاة البعد الزمني والحقب السياسية التي تم فيها إنشاء هذه الأحياء.

3-6-1 إسكان معسكر الشاطئ:

أنشئ مخيم الشاطئ في عام 1949 ويقع الى الشمال الغربي من مدينة غزة ويبعد عن وسط المدينة حوالي 4كم ويقع على شاطئ البحر من الجهة الشمالية .بلغت المساحة عند الإنشاء حوالي 519 دونماً وصلت الى 447 دونماً وبلغ عدد السكان المقيمين داخل المخيم 63381 نسمة اما المقيمون خارجه فحوالي 45835 نسمة وهم اللاجئون المسجلون لدى الوكالة عام 1995[1]، والذين تعود أصولهم الى أسدود والمجدل وحمامة ويافا والجورة وغيرها .وقد تقلص عدد السكان بعد خروج الآلاف منهم للسكن في مشاريع التوطين مثل مشروع الشيخ رضوان وكان الشرط الأساسي للحصول على منزل في المشروع هو أن يقوم المواطن بتسليم منزله في المخيم.

---

[1] د. عبد الكريم محسن،الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة، رسالة ماجستير –جامعة الأزهر –جمهورية مصر العربية، 2000 م.

ثمة بعض المؤسسات الاجتماعية والثقافية مثل مركز خدمات ورعاية الشباب التابع للوكالة ومركز الصحة وعيادة التوليد والجمعية الإسلامية التي تهتم بنشر الثقافة الإسلامية .معظم الشباب القادرين على العمل كانوا يعملون في إسرائيل وحوالي 35% من القوى العاملة يعملون في صيد الأسماك.

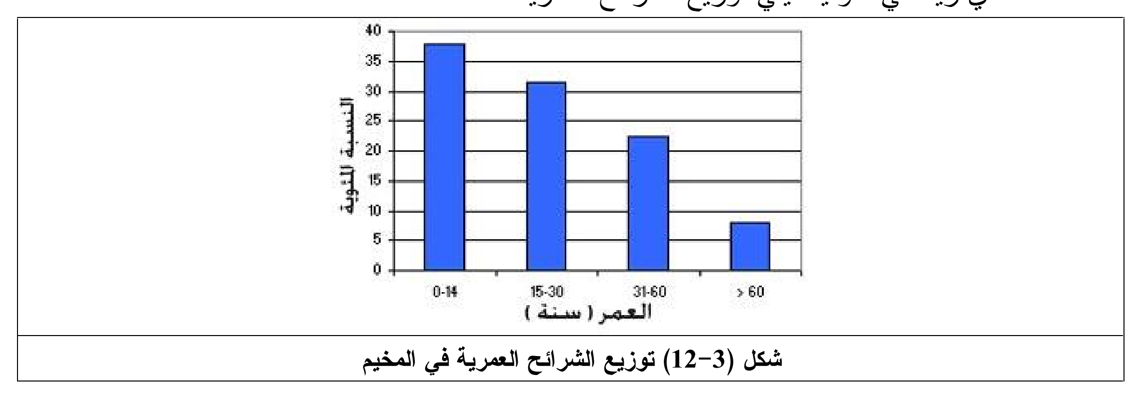


الشكل رقم (3-11) الموقع لمعسكر الشاطئ _ غزة. المصدر: تصوير جوي (Google).

وتمتاز الشوارع والأزقة في المخيم بأنها ضيقة للغاية في أغلب الأحيان، وتعتبر المنطقة من بين أكثر الأماكن اكتظاظا بالسكان في العالم.

وقد عمل الحصار المفروض على غزة على تفاقم المشاكل التي يعاني منها المخيم؛ حيث أن نقص مواد البناء تمنع من إجراء إصلاحات على المساكن وبناء مباني جديدة للتكيف مع العدد الكبير من السكان. كما أن هناك ايضا نقص في سبل الوصول إلى مياه الشرب والكهرباء المناسبة، وعمل الحصار أيضا على حدوث زيادة كبيرة في مستوى البطالة وفيما يلي مجموعة من الإحصائيات ذات العلاقة بمخيم الشاطئ:[1]

- أكثر من 82,000 لاجئ مسجل – 29 مدرسة، تعمل 13 منها بنظام الفترتين
- مركز توزيع أغذية واحد – مركز صحي واحد
- نادي رياضي. وفيما يلي توزيع الشرائح العمرية:



شكل (3-12) توزيع الشرائح العمرية في المخيم

[1] وكالة الغوث الدولية – الأونروا Unrwa

3-6-1-1 تقييم مشروع مخيم الشاطئ:

أ- من خلال مستويات التخطيط حسب مفاهيم الاستدامة:

إسكان معسكر الشاطئ – غزة			
الحي 33,10%	**التجمع السكني** 30,50%	**القسيمة** 20,40%	**الممرات** 16,00%

التقييم	النسيج الأخضر 11,55%	البنية الاجتماعية 8,25%	الحركة 6,85	التكلفة والاقتصاد 6,45
	الإستراتيجية المتبعة: دراسة مدى وجود شبكة مترابطة من النسيج الأخضر.			
1	التشكيل المتضام هو النظام السائد في المخيم.			
1	1- تخطيط المخيم نشأ عشوائيا دون تخطيط مسبق والوحدات السكنية بطريقة تلاصقها انشأت عشوائيات.			
1	2- المشروع لا يشجع على التنوع الحيوى			
1	3- لا توجد شبكة لتجميع مياه الأمطار لتعويض مياه المخزون الجوفي. 4- المياه العادمة لم تستغل في الري بل إلى المجاري.			
إجمالي درجة التقييم	11,55/4,00			

شكل رقم (3-13) افتقار المخيم للنسيج الأخضر

التقييم	النسيج الأخضر 11.55%	البنية الاجتماعية 8.25%	الحركة 6.85	التكلفة والاقتصاد 6.45
	الاستراتيجية المتبعة: تحقيق مدى دلالة مركز الحي على مجتمعه.			
4,25	1- تم وضع الخدمات العامة التجارية والصحية في منطقة مركزية حيث يعتبر السوق مركز المخيم.			
3,00	2- المباني التعليمية تم توزيعها لتكن قريبة ما أمكن من الوحدات السكنية عدا النادي الاجتماعي الرياضي ومركز توزيع التموين فهي في الجنوب الغربى للمخيم.			
إجمالي درجة التقييم	8,25/7,25			

شكل رقم (3-14) مركزية الخدمات / إسكان

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان معسكر الشاطئ – غزة</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40% | الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر 11,55%</td><td>البنية الاجتماعية 8,25%</td><td>الحركة 6,85</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,45</td><td rowspan="7">شكل رقم (3-15) تدرج هرمي لشبكة الشوارع المحلية.</td></tr>
<tr><td>1,37</td><td colspan="4">الإستراتيجية المتبعة: ربط الحي بالمواصلات.
1- يحيط بالموقع شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15-40 متر من جميع الجهات المحيطة بالمشروع.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">2- لا يتوفر بالمشروع الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">3- لا يوجد امكانية لوصول السيارات إلى جميع الأماكن نظرا لضيق الشوارع الداخلية حيث يصل عرض بعضها اقل من متر واحد.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">4- لايوجد مواقف عامة للباصات وللسيارات.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">5- لا يوجد بالشوارع أحزمة شجرية.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">6,85/1,37</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر 11,55%</td><td>البنية الاجتماعية 8,25%</td><td>الحركة 6,85</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,45</td><td rowspan="7">شكل رقم (3-16) عشوائية البناء في المخيم</td></tr>
<tr><td>1,6</td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى وجود أنواع مختلفة ومتعاونة من الإسكان الاقتصادي.
1- مستوى المعيشة للسكان متقارب فجميعهم من اللاجئين.
2- المشروع لا يتبنى آلية استغلال لبعض الموارد المتجددة في الطاقة.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">3- فرص العمل المتاحة من خلال المرافق الخدمية المتوفرة يمكن الوصول لها سيرا على الاقدام.</td></tr>
<tr><td>1,60</td><td colspan="4">4- الأنماط الإسكانية في المشروع متشابهة والاختلاف في المساحات مع وجود بعض المباني مختلفة الارتفاع.</td></tr>
<tr><td>1,0</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">6,45/4,20</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان معسكر الشاطئ – غزة</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td>الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر 9,10%</td><td>البنية الاجتماعية 7,60%</td><td>الحركة 7,05%</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,75%</td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>4/3,10
4/3,00
1.1/0</td><td colspan="4"><u>الإستراتيجية المتبعة: الاستفادة من مياه الأمطار.</u>
1- يوجد اهتمام بالحدائق وخاصة في المركز الحضري للحي السكني.
2- 2الإسلوب المتبع لتعبيد الطرق يعتمد على استخدام البلاط المتداخل الذي يسمح بنفاذ مياه الأمطار من خلاله الأمر الذي يساعد على تعويض الخزان الجوفي للمياه.
3- لا يوجد عناصر مائية تلطف الأجواء.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="3">9,10/6,10</td><td colspan="2">شكل رقم (3-17) السيول في موسم الأمطار في المخيم</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج 9,10%</td><td>البنية الاجتماعية 7,60%</td><td>الحركة 7,05%</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,75%</td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>4/3,80
2.6/0</td><td colspan="4"><u>الإستراتيجية المتبعة: مدى تحقيق المجمع للتواصل.</u>
1- إن التواصل بين أفراد هذا المجمع السكني على قدر كبير من الترابط فقد أخذت المباني بتخطيطها الشكل المتضام) وهذا أدى إلى قوة الترابط بين الجيران كما أدى أيضا إلى ترابط قوي بين السكان لتلك الوحدات السكنية والمارة بالشارع.
2- تدني مستوى الخصوصية في هذا الجو العام من التواصل.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="3">7,60/3,80</td><td colspan="2">شكل رقم (3-18) تدني مستويات الخصوصية</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان معسكر الشاطئ – غزة</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40% | الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر %9,10</td><td>البنية الاجتماعية %7,60</td><td>الحركة %7,05</td><td>التكلفة والاقتصاد %6,75</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>4/3.55

3.05/0</td><td colspan="4"><u>الإستراتيجية المتبعة: تصميم كتل مباني قصيرة.</u>
1- الاكتظاظ وتلاصق المباني والشوارع الضيقة يقلل من درجة الخدمة للشوارع.
2- لا يوجد مواقف مخصصة للسيارات.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="3">7,05/3,55</td><td>شكل رقم (3-19) يوضح ارتفاعات المباني.</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر %9,10</td><td>البنية الاجتماعية %7,60</td><td>الحركة %7,05</td><td>التكلفة والاقتصاد %6,75</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>6.75/5.00</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: تصميم مباني سكنية خطية مرنة.</u>
توزيع المباني بشكل عام يأخذ الطابع الخطي وهذا الأسلوب اقتصادي في استغلال الأراضي توزيع الخدمات التعليمية لتكون متوفرة بمنطقة مركزية بين التجمعات السكنية يشجع على الذهاب للموظفين والطلاب سيرا على الأقدام ولهذا مردود ايجابي من الناحية الاقتصادية بتوفير تكاليف المواصلات من جانب ومن جانب آخر يشجع رياضة المشي ولا يوجد إعاقات مرتبطة بالإزدحامات المرورية.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="3">6,75/5.00</td><td>شكل رقم (3-20) الطابع الخطي للمباني</td></tr>
</table>

إسكان معسكر الشاطئ - غزة					
	الحي %33,10		**التجمع السكني** %30,50	**القسيمة** %20,40	**الممرات** %16,00
التقييم	**النسيج الأخضر** %4,90	**البنية الاجتماعية** %5,95	**الحركة** %4,80	**التكلفة والاقتصاد** %4,75	
٥	**الاستراتيجية المتبعة: تدرج الكتل البنائية.** 1- المباني فى المخيم حلت مكان الخيام ولا تخضع لنظام تخطيطي.				
٥	1- جميع الاسر بلا استثناء داخل المخيم تعاني من مشكلة الاكتظاظ لصغر مساحة البيوت حيث في معظمها لا تتجاوز مساحة البيت الواحد 50 متر مربع. التهوية والإضاءة الطبيعية سيئة.				
0	2- لا يوجد حدائق أعلى السطح.				
إجمالي درجة التقييم			4,90/0	**شكل رقم (3-21) تدرج الكتل في المخيم**	
التقييم	**النسيج الأخضر** %4,90	**البنية الاجتماعية** %5,95	**الحركة** %4,80	**التكلفة والاقتصاد** %4,75	
5.90/**4**	**الاستراتيجية المتبعة: توفر فراغ شبه خصوصي لكل بيت.** معظم البيوت محاطة بسور لخصوصيتها وهذا أوجد فراغ لاهتمامات خاصة بالأسرة برغم صغر مساحته إلا أن له أهمية في زيادة التفاعل الاجتماعي وتعزيز الروابط بين أفراد الأسرة ومتنفس خاص بأهل المنزل.				
إجمالي درجة التقييم			5,95/4	**شكل رقم (3-22) الوحدة السكنية داخل القسمة**	

<table>
<tr><th colspan="5">إسكان معسكر الشاطئ – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="4">التقييم</td><td>الحي 33,10%</td><td>التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td>الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>النسيج الأخضر 4,90%</td><td>البنية الاجتماعية 5,95%</td><td>الحركة 4,80%</td><td>التكلفة والاقتصاد 4,75%</td></tr>
<tr><td>2,40</td><td colspan="3" rowspan="2">ان وضع معظم الوحدة السكنية على ازقة ضيقة:
1- يعزز ويشجع على التفاعل الاجتماعي.
2- يساهم في تقليل الأرض المستعملة في المشروع بصورة عامة. الا ان الوضع المزري لهذة الازقة وضيقها بشكل كبير يسبب الكثير من المشاكل البيئية رغم وجود بعض الشوارع التى قام الاحتلال الاسرائيلي بشقها حيث أننا نلاحظ أن هذه الشوارع خصصت للوحدات السكنية المطلة عليها.</td></tr>
<tr><td>1,40</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td>4,80/3,80</td><td colspan="2">شكل رقم (3-23) الأزقة والطرقات</td></tr>
<tr><td rowspan="3">التقييم</td><td>النسيج الأخضر 4.9%</td><td>البنية الاجتماعية 5.95%</td><td>الحركة 4.8%</td><td>التكلفة والاقتصاد 4.75%</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3" rowspan="2"><u>الاستراتيجية المتبعة: الدمج بين العمل والسكن في نفس المبنى.</u>
1- الخدمات والمرافق العامة للمخيم تم توزيعها على الحارات السكنية، ولا يوجد مباني متعددة الخدمات (سكني، إداري، تجاري) عدا بعض البيوت التى تقع على الشوارع الخدمية.
2- لم يتم تصميم المباني حسب أسس توفير الطاقة (استغلال الطاقة الشمسية، التوجيه الأمثل للمبنى، استخدام مواد بناء جيدة العزل) إلا أن تسخين المياه في المنازل كان يعتمد على الطاقة الشمسية.</td></tr>
<tr><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td>4,75/2</td><td colspan="2">شكل رقم (3-24) استقلالية الخدمات.</td></tr>
</table>

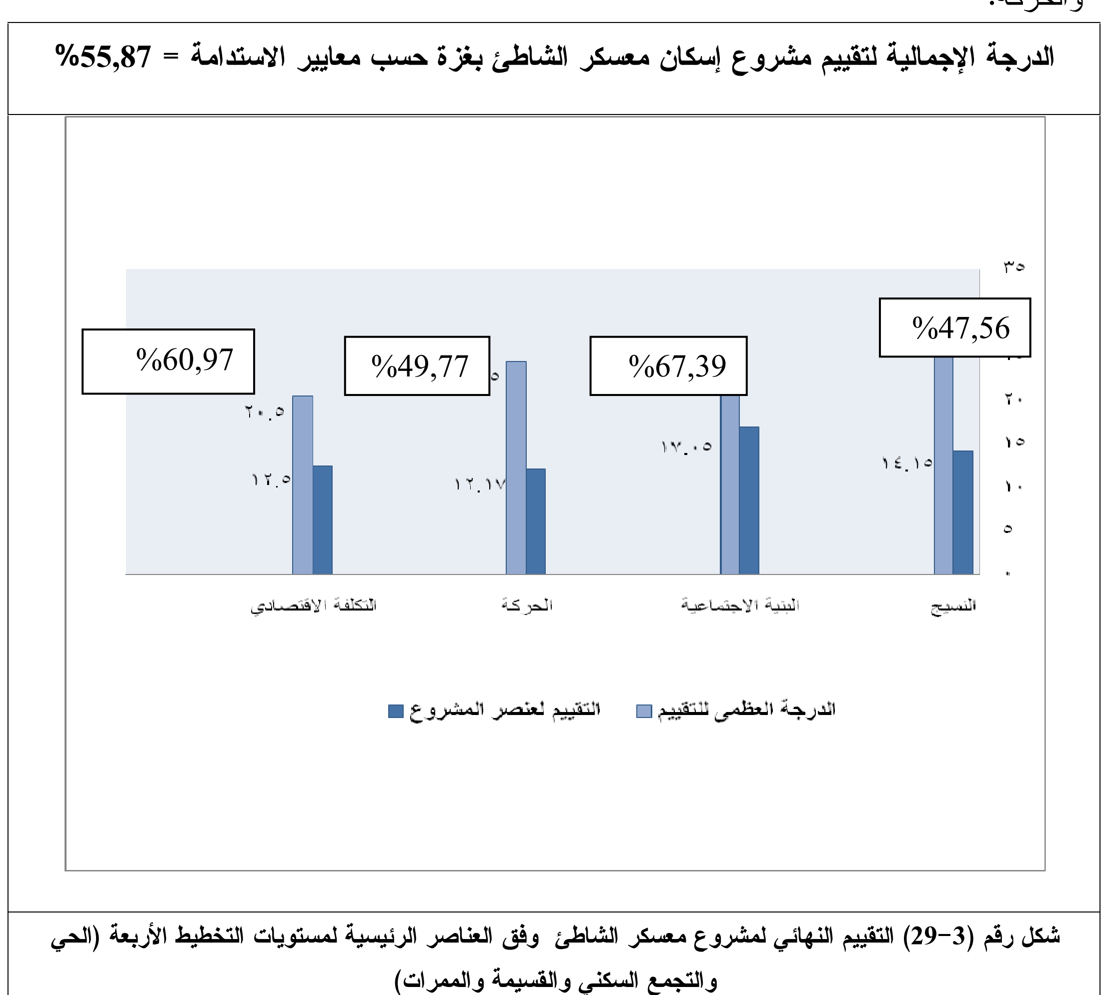
إسكان معسكر الشاطئ – غزة					
	الحي 33,10%		التجمع السكني 30,50%		القسيمة 20,40% / الممرات 16,00%
التقييم	النسيج الأخضر 4,20%	البنية الاجتماعية 3,50%	الحركة 5,75%	التكلفة والاقتصاد 2,55%	
	الاستراتيجية المتبعة: مدى وجود حدائق خضراء				
1,05	1- الطرق والممرات التي بالموقع كان الهدف الأساسي لها هو الوصولية للهدف المرجو.				
1	2- يوجد اهتمام بالتشجير والتزيين بالنباتات بالمركز الحضري (السوق التجاري ورياض الأطفال والمركز الصحي).				
1	3- الحدائق في هذا المركز الحضري تأخذ أهمية تتعلق بالترفيه والمتعة وإيجاد الرغبة في ممارسة رياضة المشي والتجوال.				
1	4- يوجد شوارع للمشاة مفصولة عن حركة السيارات.				
إجمالي درجة التقييم			4,20/4,05		شكل رقم (3-25) الاهتمام بالتشجير
التقييم	النسيج الأخضر 4,20%	البنية الاجتماعية 3,50%	الحركة 5,75%	التكلفة والاقتصاد 2,55%	
	الإستراتيجية المتبعة: دراسة مدى تأكيد الشوارع على المناظر المهمة.				
1	1- يوجد ممرات تخرج عن النظام الشبكي حيث تأخذ بعض الانحناءات الأمر الذي يوجد رغبة لدى المارة لاكتشاف آخر الطريق وتوجد المتعة في التنقل.				
0	2- معظم الطرق غير مزودة بعناصر الإنارة و بعناصر التأثيث الأُخرى الخاصة بالطرق مثل الكراسي والمشارب والمسطحات الخضراء.				
1	3- بعض الطرق تؤكد على المحاور البصرية حيث تؤدي إلى مبنى أو معلم مميز بقيمة معينة (جامع، مبنى إداري..).				
إجمالي درجة التقييم			3,50/2		شكل رقم (3-26) التأكيد على المحاور البصرية

إسكان معسكر الشاطئ – غزة					
	الحي 33,10%		التجمع السكني 30,50%	القسيمة 20,40%	الممرات 16,00%
التقييم	**النسيج الأخضر 4,20%**	**البنية الاجتماعية 3,50%**	**الحركة 5,75%**	**التكلفة والاقتصاد 2,55%**	
	الإستراتيجية المتبعة: وجود الشوارع الآمنة.				
1,45	1- وجود بعض الانحناءات في الطرق الأمر الذي له احترامه من الجانب الأمني لدى الفلسطينيين في تحركاتهم وما يتبعها من خصوصية.				
0	2- لا يوجد مواقف للنقل العام				
1	3- يوفر بالمشروع طرق آمنة للمشاة بمواصفات محددة من حيث التظليل والعرض الضيق الذي لا يسمح بمرور السيارات.				
1	4- تخطيط الشوارع المحلية يحد من نسبة المرور العابر، حيث يوجد شوارع مغلقة النهاية.				
إجمالي درجة التقييم			5,75/3,45	**شكل رقم (3-27) الشوارع الآمنة**	
التقييم	**النسيج الأخضر 4,20%**	**البنية الاجتماعية 3,50%**	**الحركة 5,75%**	**التكلفة والاقتصاد 2,55%**	
	الإستراتيجية المتبعة: دراسة مدى تركيز النشاطات على الشوارع الرئيسية.				
1,30	1- السوق الرئيسي والمسجد الجامع والمنتزه عبارة عن مركز حضري للمخيم نظرا لموقعها المركزى ووقوعها على شوارع رئيسية اكسبها كفاءة اقتصادية وقيمة مميزة في خدماتها.				
0	2- عناصر الإنارة لا تعمل بالخلايا الشمسية (مصادر الطاقة المتجددة) بل بالكهرباء.				
إجمالي درجة التقييم			2,55/1,30	**شكل رقم (3-28)المسجد الجامع**	

- خلاصة تقييم مشروع (إسكان معسكر الشاطئ - غزة) تخطيطياً حسب مفاهيم الاستدامة:

تميز مشروع إسكان الشاطئ بتحقيق نتائج جيدة في البنية الاجتماعية تفوق 67.39%. وعلى صعيد التكلفة الإقتصادية في مستويات المشروع الأربعة متدرجة من مستوى الحي حتى القسيمة كان التقييم 60.97%، إضافة إلى أن المشروع لم يحقق نسباً مقبولة في كلٍ من العناصر المتعلقة بالنسيج الأخضر والحركة.

الدرجة الإجمالية لتقييم مشروع إسكان معسكر الشاطئ بغزة حسب معايير الاستدامة = 55,87%



شكل رقم (3-29) التقييم النهائي لمشروع معسكر الشاطئ وفق العناصر الرئيسية لمستويات التخطيط الأربعة (الحي والتجمع السكني والقسيمة والممرات)

ويرجع ذلك إلى عدة أسباب:

1- البنية الاجتماعية لأهل المخيم متقاربة لأنهم جميعهم من اللاجئين.

2- الناحية الاقتصادية حيث أن معظم المباني بنيت بالجهود الذاتية ومن المواد التي تم إعادة استخدامها وبالتالي كانت الكلفة الاقتصادية في متناول الأيدي.

3- بخصوص النسيج الأخضر انعكس تخطيط المخيم العشوائي على طبيعة النسيج الأخضر فلم يكن هناك تخطيط مسبق يضع اعتباراً لوجود الأماكن الخضراء.

4- أما بخصوص الحركة فالنسيج العشوائي للمخيم وعدم وجود التخطيط المسبق أدى إلى هذا الخلل الواضح.

ب-من خلال معيار كلفن لينش:

<table>
<tr><th colspan="7">إسكان مخيم الشاطئ - غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td colspan="2">المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>النسيج العمراني للطرق 10%</td><td>جودة الطرق وأنماطها 10%</td><td>المباني المطلة على الطرق 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
- وجود طابع مميز لمقطع الطريق.
- وجود التدرج الهرمي لمستويات الشوارع.
- نفاذية الشوارع.
- وجود مواقف للمواصلات العامة.
- وجود شوارع مخصصة للمشاة.</td></tr>
<tr><td>2/1,5
2/1
2/0
2/0
2/1,5</td><td colspan="3">1. يحيط بالحي شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 10-20 متر من جميع الجهات وعليها مباني من الجهتين.
2. لا يتوفر بالمشروع الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة حيث معظم الشوارع الداخلية أزقة بعرض من 1 متر إلى 3 أمتار.
3. لا يوجد إمكانية لوصول السيارات إلى جميع الأماكن.
4. لا يوجد مواقف عامة للباصات وللسيارات بشكل كاف.
5. يوجد شوارع للمشاة باعتبار عدم دخول السيارات للأزقة.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">10/4</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>النسيج العمراني للطرق 10%</td><td>جودة الطرق وأنماطها 10%</td><td>المباني المطلة على الطرق 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
• متانة شبكة الطرق.
• وجود الأرصفة.
• تعدد أنماط الشوارع.
• وجود مخططات تفصيلية.</td></tr>
<tr><td>2,5/1
2,5/1
2,5/1.5
2,5/1</td><td colspan="3">1.تداعي شبكة الطرق.
2. غياب الأرصفة في العديد من الطرق واستخدام بعضها لأغراض مختلفة.
3.- الاعتماد على نمط واحد وهو الشوارع بشكلها التقليدي.
4.لا يوجد مخططات تفصيلية للعديد من الطرق.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">10/4,5</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

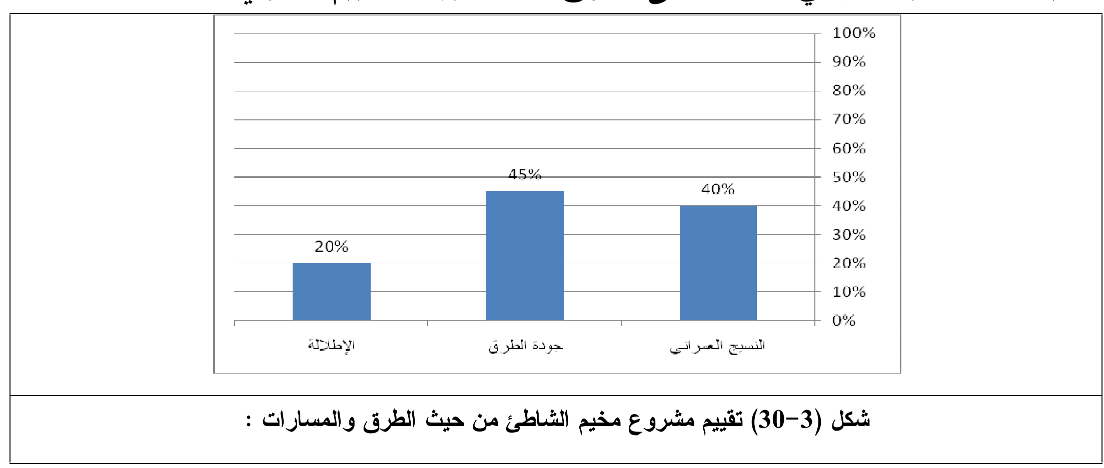
<table>
<tr><th colspan="7">إسكان مخيم الشاطئ – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td colspan="2">المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>النسيج العمراني للطرق 10%</td><td>جودة الطرق وأنماطها 10%</td><td>المباني المطلة على الطرق 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
– احترام خط التنظيم.
– الالتزام بشرط الترخيص.
– احترام علاقة مدخل البناء بالطريق.
– تناسق الارتفاعات.
– الطابع المعماري على جانبي الطريق.</td></tr>
<tr><td>1/0
1/0
1/0,5
1/0,5
1/0</td><td colspan="3">1. لم يتم احترام خط التنظيم لعدم وجوده من الأساس.
2. لم يتم الالتزام بشروط الترخيص لان مباني المخيم غير تابعة لنظام الترخيص.
3. لم يتم احترام علاقة المداخل بالطريق في العديد من المباني.
4. الارتفاعات على جانبي الطريق غير متناسقة فمعظمها مباني على قسائم غير متساوية والارتفاعات من 1 إلى 5 طوابق.
5. يسيطر عليها اللون الإسمنتي في الغالب لعدم الاهتمام بالتشطيبات الخارجية والشكل العشوائي مسيطر.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">5/1</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

– تقييم مشروع مخيم الشاطئ من حيث الطرق والمسارات :

أولا : من ناحية النسيج العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 40%

ثانيا : من ناحية جودة الطرق كانت نتيجة التقييم تساوي 45%

ثانيا : من ناحية المباني المطلة على الطرق كانت نتيجة التقييم تساوي 20%



شكل (3-30) تقييم مشروع مخيم الشاطئ من حيث الطرق والمسارات :

إسكان مخيم الشاطئ – غزة							
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%			الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	استعمالات الأراضي 10%	التشكيل العمراني والطابع المعماري15%	المرافق والخدمات 5%	**الإستراتيجية المتبعة:** - التحديد الوظيفي. - الخلط الوظيفي. - مواقع المباني العامة. - توزيع الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء. - وجود مناطق للتوسع المستقبلي.			
2/1.5	1. المباني السكنية الغير واقعة على شوارع رئيسية احترمت التحديد الوظيفي إلى حد ما .						
2/1	2. المباني الواقعة على الشوارع الرئيسية تعتبر مختلطة وظيفيا حيث تم استخدام الطوابق الأرضية محلات تجارية.						
2/1,5	3. المناطق الخدماتية تم توزيعها بشكل مناسب.						
2/1	4. لا يوجد بالشوارع أحزمة شجرية كما لم يتم تخصيص مناطق خضراء بشكل كاف.						
2/0	5. لم يتم تخصيص أراضي للتوسع المستقبلي.						
إجمالي درجة التقييم	10/5						
	استعمالات الأراضي 10%	التشكيل العمراني والطابع المعماري15%	المرافق والخدمات 5%	**الإستراتيجية المتبعة:** 1- احترام خط السماء. 2- احترام المعايير الإنسانية في توزيع الكتل السكنية. 3- التشطيبات والمظهر الخارجي.			
5/ 3	1- خط السماء في الحي غير متناغم بشكل واضح حيث معظم المباني بارتفاعات متقاربة ولكن يجد فرق واضح مع مباني حي الرمال الملاصق.						
5/1	2- لم يتم مراعاة نسب الارتداد بين المباني لتلاصق بيوت المخيم مما قلل الخصوصية بشكل واضح.						
5/1	3- طغيان اللون الإسمنتي على الحي لقلة التشطيبات الخارجية مع وجود النمط العشوائي.						
إجمالي درجة التقييم	15/5						

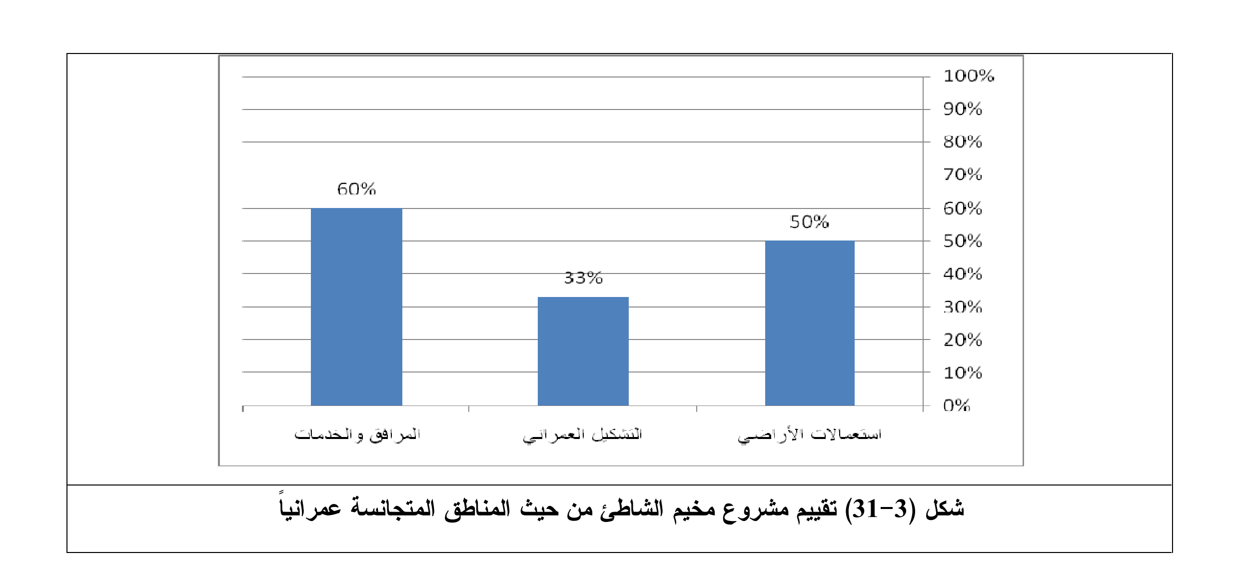
<table dir="rtl">
<tr><th colspan="8">إسكان مخيم الشاطئ – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>استعمالات الأراضي 10%</td><td>التشكيل العمراني 15%</td><td>المرافق والخدمات 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:</td></tr>
<tr><td>1/0,8
2/1,2
1/0,5
1/0,5</td><td colspan="3">1. نظام جمع القمامة وخدمات النظافة غير كافية ويلاحظ هذا بشكل واضح من خلال قذارة الشوارع.
2. مرافق البنية التحتية لاتعمل بشكل جيد بدليل انقطاع متكرر في التزود بالماء والكهرباء.
3. يوجد مناطق خضراء ولكن غير كافية ولا يوجد أحزمة شجرية في معظم الشوارع والموجود معظمه مزروع بالجهود الذاتية للسكان.
4. شبكة الكهرباء هوائية وتعتبر غير أمنة نسبيا.</td><td colspan="3">1-توزيع خدمات البلدية بشكل كافي مثل حاويات القمامة.
2-مرافق البنية التحتية تعمل بكفاءة تغطي جميع السكان.
3- توافر المتنزهات والمناطق الخضراء.
4- شبكة توزيع كهرباء أرضية أمنة.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">5/3</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

– تقييم مشروع مخيم الشاطئ من ناحية المناطق المتجانسة عمرانيا :

أولا : من ناحية استعمالات الأراضي كانت نتيجة التقييم تساوي 50%

ثانيا : من ناحية التشكيل العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 33%

ثانيا : من ناحية المرافق والخدمات كانت نتيجة التقييم تساوي 60%



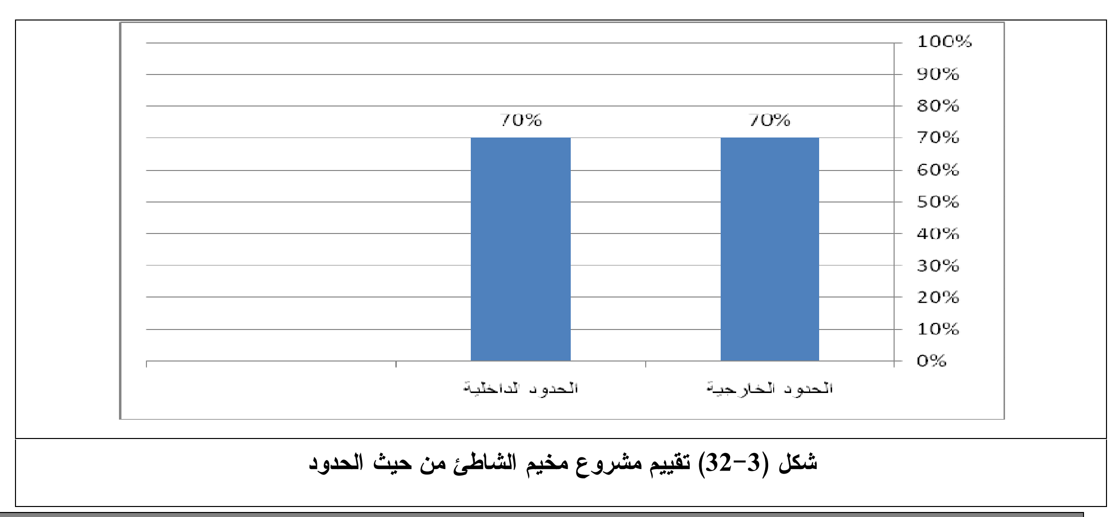
شكل (3-31) تقييم مشروع مخيم الشاطئ من حيث المناطق المتجانسة عمرانياً

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان مخيم الشاطئ – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>حدود خارجية 10%</td><td>حدود داخلية 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:</td></tr>
<tr><td>4/3
2/2
2/2
2/0</td><td colspan="2">1. يحيط بالمخيم شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15–20 متر من ثلاث جهات وهى تشكل الحدود الخارجية للحي ولكن هذه الحدود مشتركة مع حي البلاخية من الشمال ومع الرمال الغربي من الشرق أما الحد الغربي فهو البحر المتوسط وحدود الحي لا تعتبر واضحة بشكل جيد.
2. مداخل ومخارج الحي مرتبطة بشكل جيد بالمناطق المجاورة.
3. تساهم في دفع المرور العابر إلى خارج المنطقة.
4. لا يوجد إمكانية للتوسع الأفقي المستقبلي.</td><td colspan="3">– حدود واضحة تعطي استقلالية للمنطقة.
– مداخل ومخارج الحي مرتبطة بشكل جيد بالمناطق المجاورة.
– تساهم في دفع المرور العابر إلى خارج المنطقة.
– إمكانية التوسع الأفقي المستقبلي.</td></tr>
<tr><td></td><td>إجمالي درجة التقييم</td><td>10/7</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>حدود خارجية 10%</td><td>حدود داخلية 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:</td></tr>
<tr><td>1/0,5
1/0,5
1/1
1/0
1/0</td><td colspan="2">1– الحدود داخل الحي غير واضحة ولا تعطي استقلالية للحي لاشتراكها مع حي البلاخية.
2– المرافق العامة والخدمات بأنواعها المختلفة واضحة ولكنها مشتركة بشكل ما مع البلاخية.
3– حدود الحي الداخلية تتيح إمكانية لفصل حركة السيارات عن المشاة بسبب أزقة المخيم.
4– مداخل المباني غير واضحة.
5– حدود القسائم غير واضحة.</td><td colspan="3">– حدود واضحة تعطي استقلالية للمنطقة.
– تساهم في إيضاح معالم الحي وتوزيع خدماته .
– تساهم في فصل حركة المركبات عن المشاة.
– تساهم في تحديد مداخل المباني.
– حدود القسائم واضحة.</td></tr>
<tr><td></td><td>إجمالي درجة التقييم</td><td>5/3,5</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

– **تقييم مشروع مخيم الشاطئ من ناحية الحدود :**

أولا : من ناحية الحدود الخارجية كانت نتيجة التقييم تساوي 70%

ثانيا : من ناحية الحدود الداخلية كانت نتيجة التقييم تساوي 70%



شكل (3–32) تقييم مشروع مخيم الشاطئ من حيث الحدود

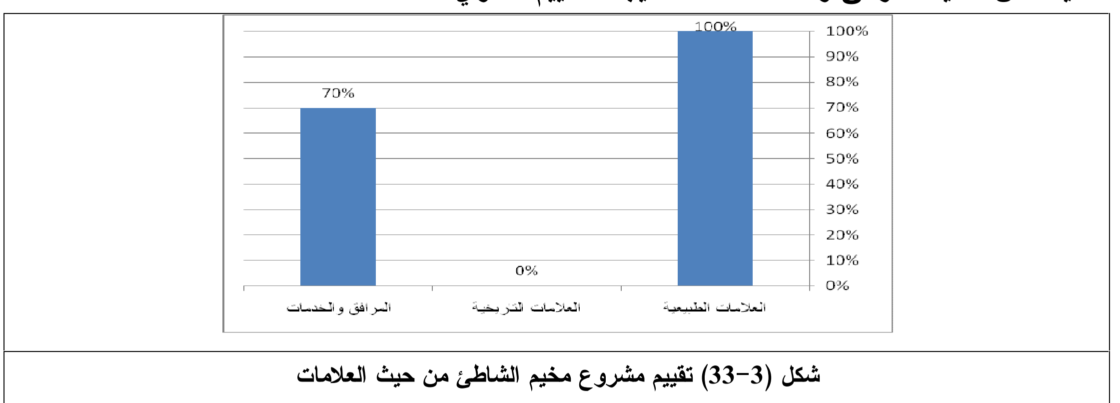
إسكان مخيم الشاطئ – غزة					
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	طبيعية 5%	**تاريخية 5%**	**تنسيقية 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:** وجود مظاهر وتضاريس طبيعية	
5/5	1. الحي يحده من الغرب البحر الأبيض المتوسط وهو معلم ذو طبيعية مميزة.				
	إجمالي درجة التقييم	5/5			
	طبيعية 5%	**تاريخية 5%**	**تنسيقية 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:** وجود معالم تاريخية.	
5/0	1–لا يوجد في الحي أي معالم تاريخية لان الحي يعتبر من الأحياء التي أنشأت في حقبة الستينات من القرن الماضي.				
	إجمالي درجة التقييم	5/0			
	طبيعية 5%	**تاريخية 5%**	**تنسيقية 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:**	
2/1,5 3/2	1– يوجد بعض النصب التذكارية للشهداء في بعض التقاطعات ولكن بتصميمات بسيطة. 2 2– حديقة الإخوة والمسجد الشمالي تعتبر علامات أرضية واضحة ومعروفة جيدا لأهل الحي.			– وجود أعمال فنية من صنع الإنسان (نصب تذكارية –نوافير –منحوتات ..الخ). – مباني ذات تشكيل متميز.	
	إجمالي درجة التقييم	5/3,5			

- **تقييم مشروع مخيم الشاطئ من ناحية العلامات المميزة:**

أولا : من ناحية العلامات الطبيعية كانت نتيجة التقييم تساوي 100%

ثانيا : من ناحية العلامات التاريخية كانت نتيجة التقييم تساوي 0,00%

ثانيا : من ناحية المرافق والخدمات كانت نتيجة التقييم تساوي 70%



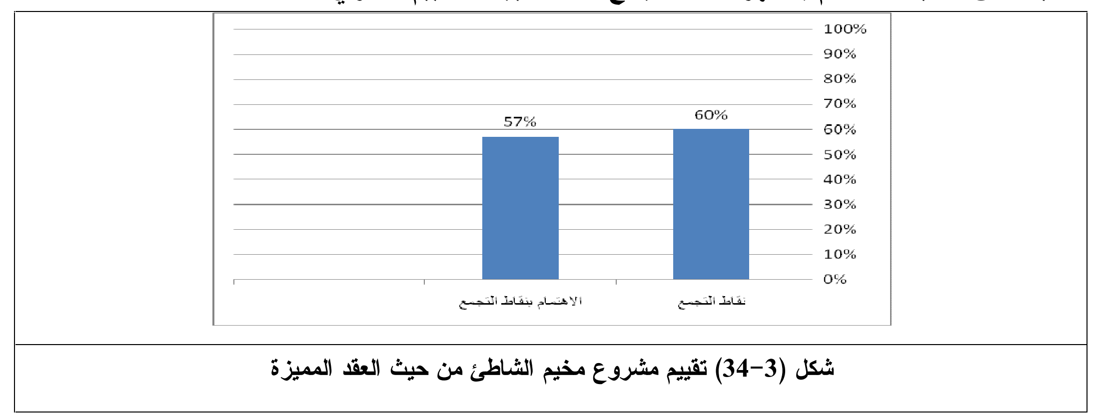
شكل (3-33) تقييم مشروع مخيم الشاطئ من حيث العلامات

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان مخيم الشاطئ – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>قوة نقاط التجمع 7,5%</td><td>الاهتمام بمظهر نقاط التجمع 7,5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
- حجم التقاطع يتناسب مع كثافة الحركة المرورية.
- استعمالات الأراضي والمباني المحيطة تتلاءم ومواقع العقد.</td></tr>
<tr><td>2,5/ 3,5
3,5/2</td><td colspan="2">1- يوجد بعض نقاط التجمع القوية الناشئة عن تقاطعات الطرق الرئيسية في الحي وتتناسب بشكل جيد مع الحركة المرورية ولكن توجد بعض العقد الضعيفة الناشئة من التقاء طرق الحي القوية مع طرق مخيم الشاطئ الضعيفة.
2- استعمال الأراضي المختلط يتلاءم مع مواقع العقد.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>إجمالي درجة التقييم</td><td>7,5/4,5</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>قوة نقاط التجمع 7,5%</td><td>الاهتمام بمظهر نقاط التجمع 7,5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
- الاهتمام بالمظهر الحضاري للعقد من حيث التصميم والتنسيق الحدائقي والنظافة.
- المباني المحيطة تقوي الانطباع البصري للعقد.</td></tr>
<tr><td>3,5/1
3,5/3</td><td colspan="2">1- يوجد اهتمام واضح بمظهر نقاط التجمع ولكن غير كاف.
2- المباني المحيطة تقوي الانطباع البصري للعقد بشكل جيد.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>إجمالي درجة التقييم</td><td>7,5/4</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

- تقييم مشروع مخيم الشاطئ من العقد المميزة:

أولا : من ناحية قوة نقاط التجمع كانت نتيجة التقييم تساوي 60%

ثانيا : من ناحية الاهتمام بمظهر نقاط التجمع كانت نتيجة التقييم تساوي 57%

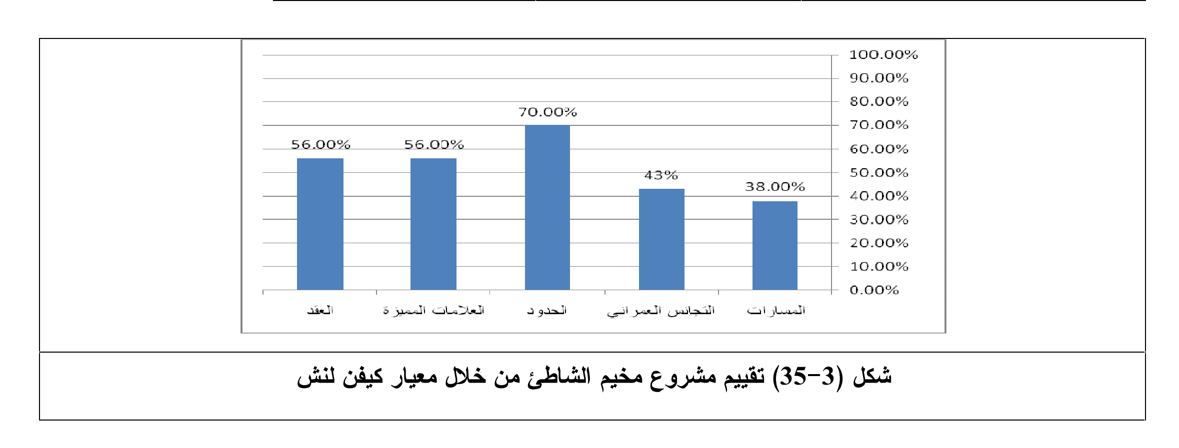


شكل (3-34) تقييم مشروع مخيم الشاطئ من حيث العقد المميزة

من خلال تحليل كيفن لنش السابق فإن معايير التقييم حصلت على القيم التالية كما يوضح الجدول:

جدول (3-1) تقييم معايير كيفن لنش لمنطقة الشاطئ

#	المعيار	القيمة المئوية الاعتبارية	النسبة المئوية للتقييم	النسبة المئوية للتقييم / القيمة المئوية الاعتبارية
1-	المسارات	%25	%9.5	%38
2-	التجانس العمراني	%30	%13	%43
3-	الحدود	%15	%10.5	%70
4-	العلامات المميزة	%15	%8.5	%56
5-	العقد	%15	%8.5	%56
الإجمالي		**%100**	**%50**	



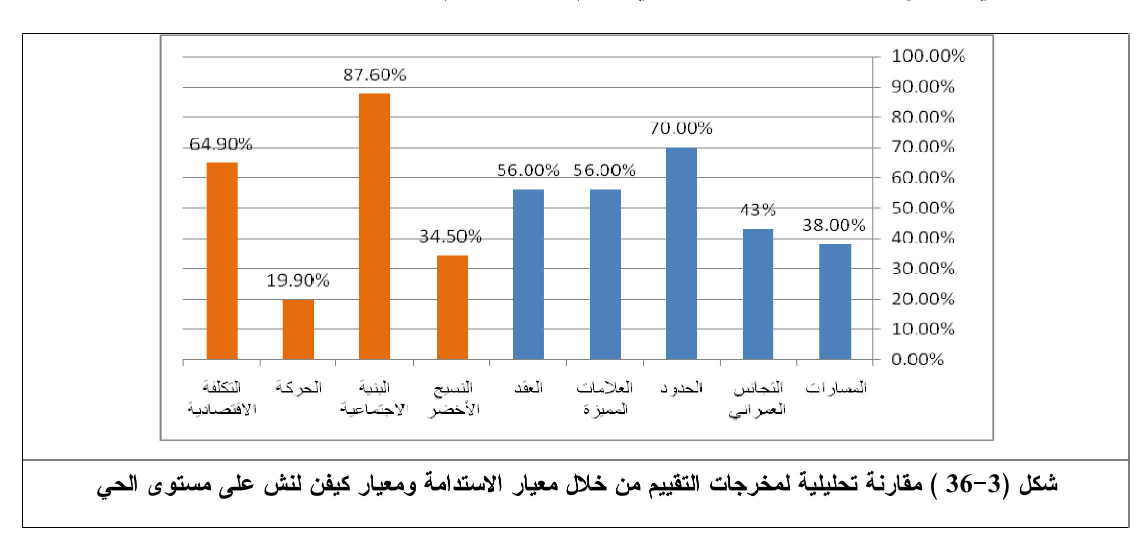
شكل (3-35) تقييم مشروع مخيم الشاطئ من خلال معيار كيفن لنش

3-6-1-2 مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم لمعسكر الشاطئ من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي:

جدول (3-2) مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي:

#	معايير الاستدامة				معيار كيفن لنش				
المعيار	الحي								
	النسيج الأخضر	البنية الاجتماعية	الحركة	التكلفة الاقتصادية	المسارات	المناطق المتجانسة عمرانيا	الحدود	العلامات المميزة	العقد
النسبة الاعتبارية	%100				%100				
	%35	%25	%20.6	%19.4	%25	%30	%15	%15	%15
النسبة المئوية	%12.1	%21.9	%4.1	%12.6	%9.5	%13	%10.5	%8.5	%8.5
المجموع	**%50.7**				**%50**				
النسبة المئوية للتقييم/ النسبة الاعتبارية	**%34.5**	**%87.6**	**%19.9**	**%64.9**	**%38**	**%43**	**%70**	**%56**	**%56**

والشكل التالي يوضح مقارنة بين المعيارين في تقييم منطقة مخيم الشاطئ:



شكل (3-36) مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي

3-6-2 دراسة تحليلية لجزء من حي البلاخية بحجم مجاورة سكنية:

يقع مشروع حي البلاخية في الجزء الشمالي الغربي لمدينة غزة محاطا بشوارع رئيسية من جهاته الاربع ويحده من الغرب والجنوب مخيم الشاطىء ومن الشمال والشرق النصر الشمالي وقد انشىء ابان الادارة المصرية وقد تم تخطيطه من قبل مخططين مصريين على نمط التخطيط العمراني والتشريعات العمرانية المطبقة في تخطيط مصر الجديدة في القاهرة، ويتضح بمخطط الموقع العام في الشكل (3-37) الذي يحتوي على المشاريع الخدماتية التالية:-

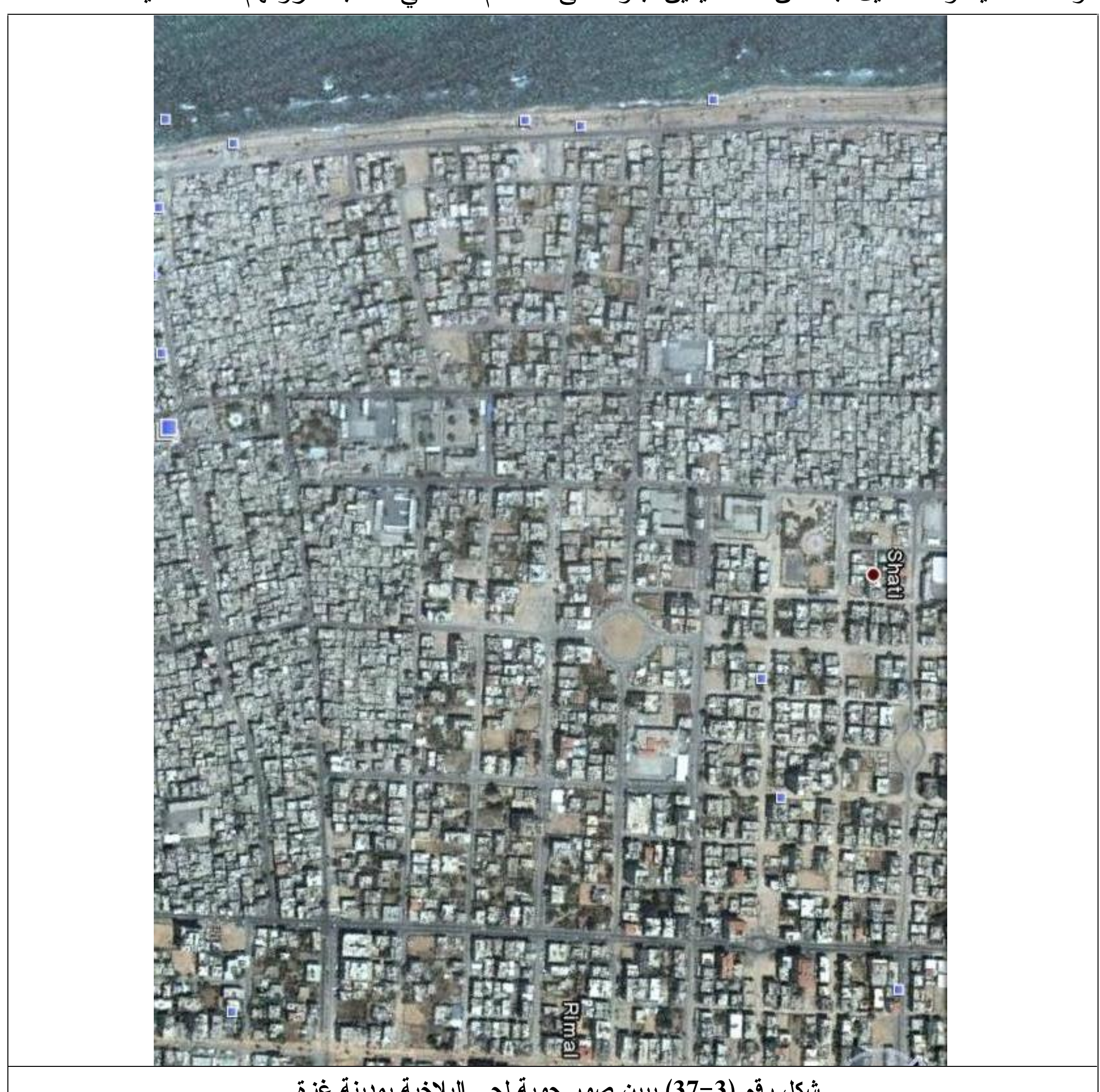
1- مدرستان ابتدائيتان

2 - مركز صحي

3 - نادي رياضي

5 - متنزهات محدودة المساحة موزعة بين تجمعات المباني السكنية.

إن هذا الحي السكني تم تخطيطه ابان فترة الحكم المصري في نهاية الخمسينات من القرن الماضي وتم تسويقه للمستفيدين كقسائم ارض حيث بنوا عليها مباني جديدة تتلائم مع احتياجاتهم السكنية والاجتماعية والاقتصادية وعدد قليل جدا من المستفيدين ابقوا على القسائم كما هي حسب ظروفهم الاقتصادية .



شكل رقم (3-37) يبين صور جوية لحي البلاخية بمدينة غزة.

3-6-2-1 تقييم مشروع حي البلاخية:

أ- من خلال مستويات التخطيط حسب مفاهيم الاستدامة:

<table>
<tr><th colspan="6">مشروع حي البلاخية</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">الحي %33,10</td><td colspan="2">التجمع السكني %30,50</td><td>القسيمة %20,40 الممرات %16,00</td></tr>
<tr><td>النسيج الاخضر %11,55</td><td>البنية الاجتماعية %8,25</td><td>الحركة %6,85</td><td>التكلفة والاقتصاد %6,45</td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: مدى وجود شبكة مترابطة من النسيج.
1- الموقع العام لهذا الحي إعتمد في تخطيطه لوضع الوحدات السكنية بطريقة لا تشكل فناءات مع وجود بعض الميادين في تقاطعات الطرق .</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="4">2- المشروع لم يراعي التنوع الحيوي.</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="4">3- لا يوجد شبكة لتجميع مياه الامطار لتعويض مياه المخزون الجوفي.</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="4">4- المياه العادمة لم تستغل في الري بل الى المجاري.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">11,55/5</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td><td>شكل رقم (3-38) النسيج الشبكي للطرق</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر %11.55</td><td>البنية الاجتماعية %8.25</td><td>الحركة 6.85</td><td>التكلفة والاقتصاد 6.45</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>6.00</td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: تحقيق مدى دلالة مركز الحي على مجتمعه.
1. تم مراعاة المركزية في توزيع الخدمات إلى حد معقول فنجد المدارس والمراكز الصحية والترفيهية والرياضية مركزة في منطقة محددة. الأمر الذي أكسب المشروع المركزية التي لها اهمية اقتصادية واجتماعية.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">8,25/6,00</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td><td>شكل رقم (3-39) توزيع الخدمات</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">مشروع حي البلاخية</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40% — الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>النسيج الاخضر 11,55%</td><td>البنية الاجتماعية 8,25%</td><td>الحركة 6,85</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,45</td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى ربط الحي بالمواصلات.</td></tr>
<tr><td>1,75</td><td colspan="4">1- يحيط بالموقع من جميع الجهات طرق رئيسية</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="4">2- يتوفر بالمشروع حد معقول من الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">3- امكانية وصول السيارات الى جميع الاماكن، وعدم وجود مواقف عامة للسيارات.</td></tr>
<tr><td>1.25</td><td colspan="4">4- لا يوجد بالشوارع احزمة شجرية ضمن مستوى الممرات.</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">6,85/5</td><td>شكل رقم (3-40) تدرج هرمي لشبكة الشوارع المحلية.</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر 11.55%</td><td>البنية الاجتماعية 8.25%</td><td>الحركة 6.85</td><td>التكلفة والاقتصاد 6.45</td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى وجود انواع مختلفة ومتعاونة من الاسكان الاقتصادي.</td></tr>
<tr><td>1,65</td><td colspan="4">1- مستوى المعيشة للسكان متقارب فغالبيتهم من الموظفين.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">2-المشروع لا يتبنى آلية اسغلال لبعض الموارد المتجددة في الطاقة.</td></tr>
<tr><td>1,6</td><td colspan="4">3- فرص العمل المتاحة من خلال المرافق الخدمية متوفرة بحد معقول كما ان قربها يتيح فرصة الوصول سيرا على الاقدام للعاملين.</td></tr>
<tr><td>1,6</td><td colspan="4">4- الانماط الاسكانية في المشروع متشابهة والاختلاف في عدد الطوابق.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">6,45/4,85</td><td>شكل رقم (3-41) منظر الوحدات السكنية / حي البلاخية</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">مشروع حي البلاخية</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td>الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>النسيج الاخضر 9,1%</td><td>البنية الاجتماعية 7,6%</td><td>الحركة 7,05%</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,75%</td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>3.1
2
0</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: الاستفادة من مياه الامطار.</u>
1. الحدائق بهذا التجمع السكني متوفرة ومناسبة جدا ومخصصة للفضاءات التي بين التجمعات.
2. الأُسلوب المتبع لتعبيد الطرق يعتمد على استخدام البلاط المتداخل في بعض الشوارع الذي يسمح بنفاذ مياه الامطار من خلاله الامر الذي يساعد على تعويض الخزان الجوفي للمياه ويخفف من مشاكل الاحتباس الحراري.
3. لا يوجد عناصر مائية تلطف الاجواء.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">9,1/5,1</td><td colspan="2">شكل رقم (3-42) المنتزه في الحي</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر 9,1%</td><td>البنية الاجتماعية 7,6%</td><td>الحركة 7,05%</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,75%</td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>3,8
٥</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: مدى تحقيق التجمع للتواصل.</u>
1. إن التواصل بين افراد هذا المجمع السكني على قدر كبير من الترابط فقد أخذت المباني بتخطيطها بهذا المجمع شكل (Row Houses) خطوط مستقيمة لمباني اسوارها متلاصقة وهذا ادى الى قوة الترابط بين الجيران
2. تدني مستوى الخصوصية التي ينعم بها الساكن في هذا الجو العام من التواصل.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">7,6/3,8</td><td colspan="2">شكل رقم (3-43) نمط المباني في الحي</td></tr>
</table>

مشروع حي البلاخية				
	الحي %33,10	**التجمع السكني** %30,50	**القسيمة** %20,40	**الممرات** %16,00
التقييم	**النسيج الاخضر %9,1**	**البنية الاجتماعية %7,6**	**الحركة %7,05**	**التكلفة والاقتصاد %6,75**
1,5 0	**<u>الاستراتيجية المتبعة: تصميم كتل مباني قصيرة.</u>** 1. المباني بالموقع تتراوح من طابق إلى ستة طوابق وهذا يدلل على الكثافة السكانية العالية، الأمر الذي يزيد من درجة الخدمة للشوارع والذي بدوره يزيد من عدد السيارات العابرة بالمجمع ولا يشجع على السير والامان النسبي بسبب اخطار الطرق. 2. لا يوجد مواقف مخصصة للسيارات.			
إجمالي درجة التقييم		7,05/1,5		شكل رقم (3-44) ارتفاعات المباني في الحي
التقييم	**النسيج الاخضر %9,1**	**البنية الاجتماعية %7,6**	**الحركة %7,05**	**التكلفة والاقتصاد %6,75**
2,25 2,25 0	**<u>الاستراتيجية المتبعة: تصميم مباني سكنية خطية مرنة.</u>** 1. توزيع المباني بشكل عام يأخذ الطابع الخطي وهذا الاسلوب اقتصادي في استغلال الاراضي. 2. تركيز الخدمات التعليمية لتكون بوسط الحي يشجع ذهاب الموظفين والطلاب سيرا على الاقدام ولهذا مردود ايجابي من الناحية الإقتصادية بتوفير تكاليف المواصلات من جانب ومن جانب اخر يشجع رياضة المشي ولا يوجد اعاقات مرتبطة بالإزدحامات المرورية. داخل الحي. 3. الطرق الرئيسية المحيطة بالحي تعتبر مزدحمة والسير على الأقدام غير آمن.			
إجمالي درجة التقييم		6,75/4,50		شكل رقم (3-45) التوزيع الخطي للمباني

مشروع حي البلاخية

	الحي 33,10%	التجمع السكني 30,50%	القسيمة 20,40%	الممرات 16,00%
التقييم	النسيج الاخضر 4,9%	البنية الاجتماعية 5,95%	الحركة 4,8%	التكلفة والاقتصاد 4,75%
1,6	**الاستراتيجية المتبعة: تدرج الكتل البنائية.** 1- المباني بالقسائم كانت بارتفاعات متباينة من طابق الى ستة وذلك طبقا لعدد افراد الاسرة ولموقع القسائم من اشوارع الرئيسية.			
1,6	2- روعي وضع الاسر الممتدة بمعنى توفير شقة مستقلة لكل اسرة في الطوابق العليا، تختلف مساحاتها طبقا لعدد الافراد وعلى هذا نلاحظ التباين الواضح في الارتفاعات ولهذه التشكيلة اثار ايجابية من حيث التهوية والاضاءة الطبيعية والتواصل.			
0	3- لا يوجد حدائق أعلى السطح.			شكل رقم (3-46) تدرج الكتل البنائية
	إجمالي درجة التقييم	4,9/3.2		
التقييم	النسيج الاخضر 4,9%	البنية الاجتماعية 5,95%	الحركة 4,8%	التكلفة والاقتصاد 4,75%
5,00	**الاستراتيجية المتبعة: توفر فراغ شبه خصوصي لكل بيت.** • جميع البيوت تقع داخل قسائم مستقلة محاطة بسور لخصوصيتها وهذا التصميصم أوجد فراغ لإهتمامات خاصة بالأسرة برغم صغر مساحته إلا أن له أهمية في زيادة التفاعل الإجتماعي وتعزيز الروابط بين أفراد الأسرة ومتنفس خاص بأهل المنزل.			
	إجمالي درجة التقييم	5,95/5,00		شكل رقم (3-47) الخصوصية من خلال الأسوار

<table dir="rtl">
<tr><th colspan="6">مشروع حي البلاخية</th></tr>
<tr><td rowspan="4">التقييم</td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني
30,50%</td><td>القسيمة 20,40%
الممرات
16,00%</td></tr>
<tr><td>النسيج الاخضر
4,9%</td><td>البنية الاجتماعية
5,95%</td><td>الحركة
4,8%</td><td>التكلفة والاقتصاد
4,75%</td><td rowspan="4"></td></tr>
</table>

التقييم	
2,4	ان وضع الوحدة السكنية بإطلالة مباشرة على الشارع السكني: 1. يعزز ويشجع على التفاعل الاجتماعي
2,4	2. يساهم في تقليل الأرض المستعملة في المشروع بصورة عامة. حيث اننا نلاحظ ان هذه الشوارع خصصت للوحدات السكنية المطلة عليها .
إجمالي درجة التقييم	4,8/4,8

شكل رقم (3–48) الإطلالة على الشوارع الرئيسية

التقييم	النسيج الاخضر	البنية الاجتماعية	الحركة	التكلفة والاقتصاد
	4,9%	**5,95%**	**4,8%**	**4,75%**

التقييم	
2,40	**<u>الاستراتيجية المتبعة: الدمج بين العمل والسكن في نفس المبنى.</u>** 1. الخدمات والمرافق العامة لهذا الحي السكني تم توزيعها على المجمعات السكنية وتم التعامل مع بعض القسائم كوحدات سكنية في الطوابق العليا أما الدور الأرضي فتم إستخدامة محلات تجارية أو ورش. 2. لم يتم تصميم المباني حسب اسس توفير
1,00	الطاقة (استغلال الطاقة الشمسية، التوجيه الامثل للمبنى، استخدام مواد بناء جيدة العزل) إلا ان تسخين المياه في المنازل يعتمد على الطاقة الشمسية.
إجمالي درجة التقييم	4,75/3,40

شكل رقم (3–49) الخدمات والمرافق العامة في الحي

<table>
<tr><th colspan="6">مشروع حي البلاخية</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40% — الممرات 16,00 %</td></tr>
<tr><td>النسيج الاخضر 4,2%</td><td>البنية الاجتماعية 3,5%</td><td>الحركة 5,75%</td><td>التكلفة والاقتصاد 2,55%</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: مدى وجود حدائق خضراء</u></td></tr>
<tr><td>1,4</td><td colspan="4">1. الطرق والممرات التي بالموقع كان الهدف الاساسي لها هو الوصولية للهدف المرجو.</td></tr>
<tr><td>1.2</td><td colspan="4">2. يوجد اهتمام بالتشجير والتزيين بالنباتات للطرق لتأخذ اهمية تتعلق بالترفيه والمتعة وايجاد الرغبة في ممارسة رياضة المشي في بعض الشوارع.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">3. لا يوجد شوارع للمشاة مفصولة عن حركة السيارات.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">4,2/2,6</td><td>شكل رقم (3-50) الاهتمام بالنسيج الأخضر في الشوارع</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر 4,2%</td><td>البنية الاجتماعية 3,5%</td><td>الحركة 5,75%</td><td>التكلفة والاقتصاد 2,55%</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td>1,2</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى تأكيد الشوارع على المناظر المهمة.</u>
1. تخطيط الممرات بالحي يتبع النظام الشبكي المتدرج للشوارع مما يقلل من الإزدحام على الشوارع الفرعية.</td></tr>
<tr><td>0,9</td><td colspan="4">2. الطرق زودت بعناصر الانارة و والمسطحات الخضراء ولم تزود بعناصر التأثيث الاخرى الخاصة بالطرق مثل الكراسى والمشارب.</td></tr>
<tr><td>0,6</td><td colspan="4">3. بعض الطرق لها محاور بصرية تؤدي الى مبنى او معلم مميز بقيمة معينة (جامع، مبنى ادارى، ميدان) .</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">3,5/2,7</td><td>شكل رقم (3-51) وجود بعض المحاور البصرية</td></tr>
</table>

مشروع حي البلاخية

الحي %33,10	التجمع السكني %30,50	القسيمة %20,40	الممرات %16,00

التقييم	النسيج الاخضر %4,2	البنية الاجتماعية %3,5	الحركة %5,75	التكلفة والاقتصاد %2,55

الاستراتيجية المتبعة: دراسة وجود الشوارع الامنة.

التقييم	البند
0	1. لم يوفر بالمشروع طرق آمنة للمشاة بمواصفات محددة من حيث التظليل والعرض الضيق الذي لا يسمح بمرور السيارات.
0	2. وجود الطرق المكشوفة التي لا تحقق الجانب الأمني والذي يظهر جليا أثناء الإجتياحات الإسرائيلية.
0	3. لا يوجد مواقف للنقل العام.
1,4	4. تخطيط الشوارع المحلية يظهر بها التدرج الهرمي واضحا.

إجمالي درجة التقييم	5,75/1,4	شكل رقم (3-52) عدم وجود شوارع للمشاة

التقييم	النسيج الاخضر %4,2	البنية الاجتماعية %3,5	الحركة %5,75	التكلفة والاقتصاد %2,55

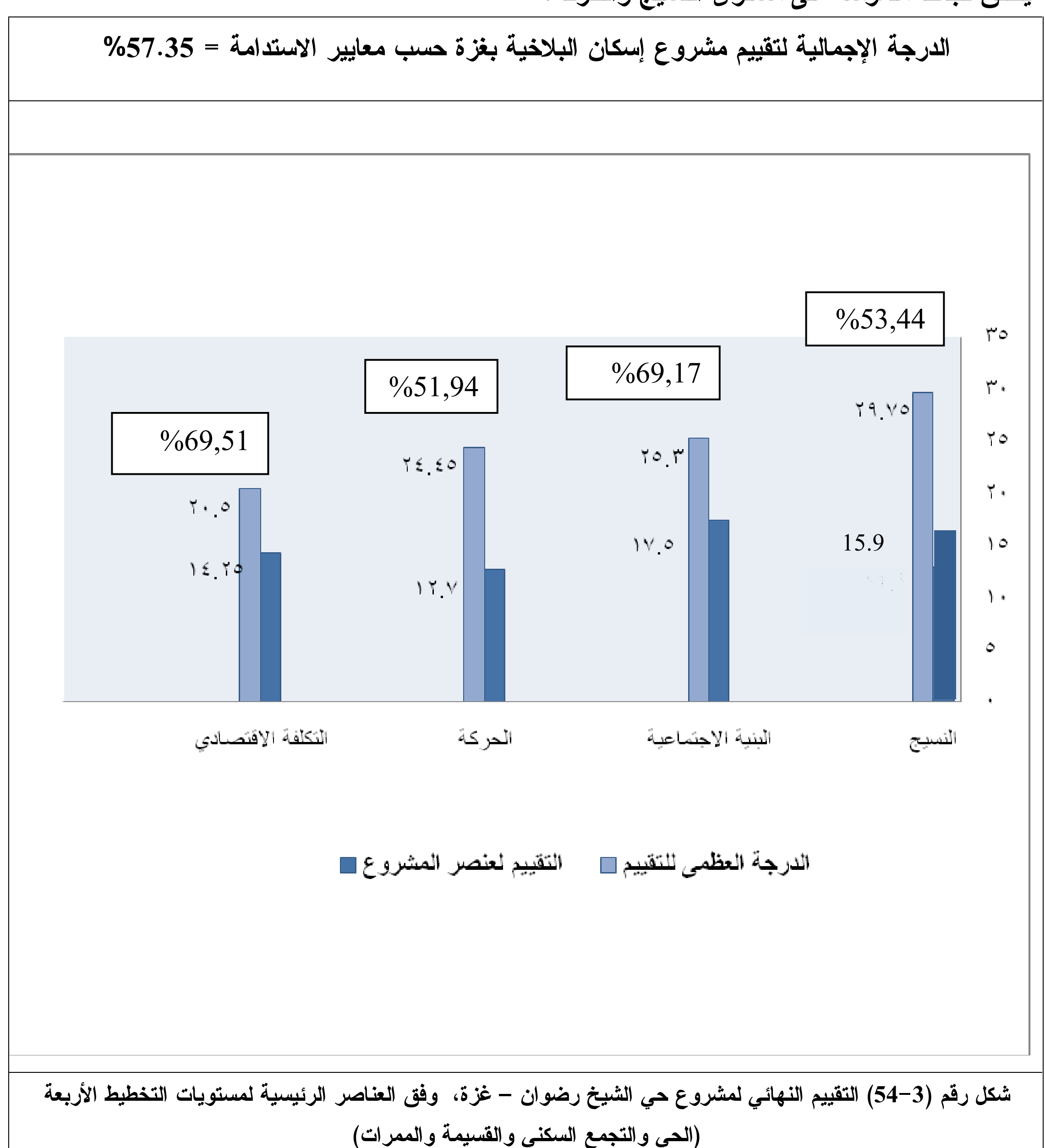
الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى تركيز النشاطات على الشوارع الرئيسية.

التقييم	البند
1,5	1. الخدمات متمركزة في منطقة محددة خاصة المباني التعليمية والصحية والترفيهية والدينية وجميعها تطل على شوارع مناسبة الامر الذي اكسب هذه الطرق كفاءة اقتصادية وقيمة مميزة في خدمتها.
0	2. عناصر الانارة لا تعمل بالخلايا الشمسية (مصادر الطاقة المتجددة) بل بالكهرباء.

إجمالي درجة التقييم	2,55/1,5	شكل رقم (3-53) وجود محلات تجارية في المباني المطلة على الشوارع

- **خلاصة تقييم مشروع حي البلاخية حسب مستويات الإستدامة:**

نلاحظ بعد جمع الدرجات لكل عنصر من العناصر الرئيسية للتقييم (النسيج الاخضر والبنية الإجتماعية والحركة والتكلفة الإقتصادية) ووضعها بالشكل الموضح أدناه أن المشروع ضعيف نسبيا فيما يتعلق بالنسيج العمراني والحركة بشكل عام وقد حقق ما نسبته 69,17% من القيمة المرجوة ضمن استراتيجيات البنية الإجتماعية في حين كان جل الإهتمام هو المتعلق بالجانب الإقتصادي الذي شكل ما نسبته 69,51% من القيمة العظمى. وعلى هذا نخلص بالتقييم انه مشروع إقتصادي بدرجة جيدة لكن لم يحقق نجاحا ملموسا على مستوى النسيج والحركة.



شكل رقم (3-54) التقييم النهائي لمشروع حي الشيخ رضوان – غزة، وفق العناصر الرئيسية لمستويات التخطيط الأربعة (الحي والتجمع السكني والقسيمة والممرات)

ب- من خلال معيار كيفن لنش:

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان حي البلاخية – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td colspan="2">المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>النسيج العمراني للطرق 10%</td><td>جودة الطرق وأنماطها 10%</td><td>المباني المطلة على الطرق 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
- وجود طابع مميز لمقطع الطريق.</td></tr>
<tr><td>2/2
2/2
2/1
2/0
2/0</td><td colspan="3">1. يحيط بالحي شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15-40 متر من جميع الجهات وعليها مباني من الجهتين.
2. يتوفر بالمشروع الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة.
3. يوجد إمكانية لوصول السيارات إلى جميع الأماكن.
4. لا يوجد مواقف عامة للباصات وللسيارات بشكل كاف.
5. لا يوجد شوارع للمشاة.</td><td colspan="3">- وجود التدرج الهرمي لمستويات الشوارع.
- نفاذية الشوارع.
- وجود مواقف للمواصلات العامة.
- وجود شوارع مخصصة للمشاة.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">10/5</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>النسيج العمراني للطرق 10%</td><td>جودة الطرق وأنماطها 10%</td><td>المباني المطلة على الطرق 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
• متانة شبكة الطرق.
• وجود الأرصفة.
• تعدد أنماط الشوارع.
• وجود مخططات تفصيلية.</td></tr>
<tr><td>2,5/1
2,5/1
2,5/1.5
2,5/1</td><td colspan="3">1. - تداعي شبكة الطرق.
2. غياب الأرصفة في العديد من الطرق واستخدام بعضها لأغراض مختلفة.
3. - الاعتماد على نمط واحد وهو الشوارع بشكلها التقليدي.
4. لا يوجد مخططات تفصيلية للعديد من الطرق.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">10/4,5</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

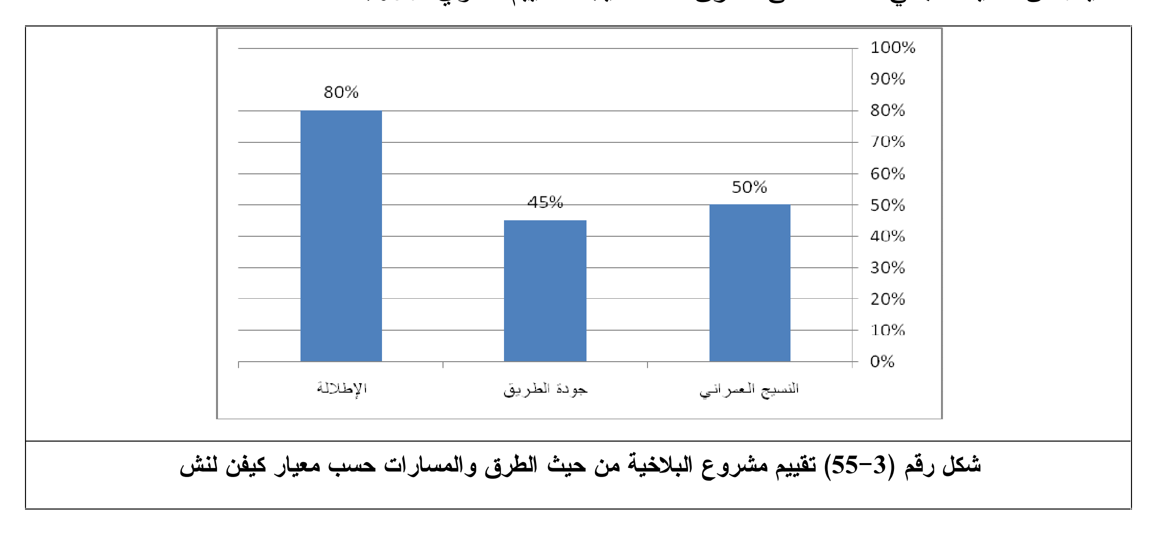
إسكان حي البلاخية – غزة					
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	النسيج العمراني للطرق 10%	**جودة الطرق وأنماطها 10%**	**المباني المطلة على الطرق 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:**	
1/1	1. تم احترام خط التنظيم.			– احترام خط التنظيم.	
1/0,5	2. تم الالتزام بشروط الترخيص في العديد من المباني.			– الالتزام بشرط الترخيص.	
1/1	3. تم احترام علاقة المداخل بالطريق.			– احترام علاقة مدخل البناء بالطريق.	
1/1	4. الارتفاعات على جانبي الطريق متناسقة فمعظمها مباني على قسائم متساوية تقريبا والارتفاعات من 3 إلى 5 طوابق.			– تناسق الارتفاعات.	
1/0,5	5. يسيطر عليها اللون الإسمنتي في الغالب لعدم الاهتمام بالتشطيبات الخارجية.			– الطابع المعماري على جانبي الطريق.	
إجمالي درجة التقييم	5/4				

تقييم مشروع حي البلاخية من حيث الطرق والمسارات :

أولا : من ناحية النسيج العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 50%

ثانيا : من ناحية جودة الطرق كانت نتيجة التقييم تساوي 45%

ثانيا : من ناحية المباني المطلة على الطرق كانت نتيجة التقييم تساوي 80%



شكل رقم (3-55) تقييم مشروع البلاخية من حيث الطرق والمسارات حسب معيار كيفن لنش

إسكان حي البلاخية – غزة						
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%		الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	استعمالات الأراضي 10%	**التشكيل العمراني والطابع المعماري15%**	**المرافق والخدمات 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:** – التحديد الوظيفي. – الخلط الوظيفي. – مواقع المباني العامة. – توزيع الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء. – وجود مناطق للتوسع المستقبلي.		
2/1.5 **2/1** **2/1,5** **2/1** **2/0**	1. المباني السكنية الغير واقعة على شوارع رئيسية احترمت التحديد الوظيفي إلى حد ما . 2. المباني الواقعة على الشوارع الرئيسية تعتبر مختلطة وظيفيا حيث تم استخدام الطوابق الأرضية محلات تجارية. 3. المناطق الخدماتية تم توزيعها بشكل مناسب. 4. لا يوجد بالشوارع أحزمة شجرية كما لم يتم تخصيص مناطق خضراء بشكل كاف. 5. لم يتم تخصيص أراضي للتوسع المستقبلي.					
إجمالي درجة التقييم	10/5					
	استعمالات الأراضي 10%	**التشكيل العمراني والطابع المعماري15%**	**المرافق والخدمات 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:** 1– احترام خط السماء. 2– احترام المعايير الإنسانية في توزيع الكتل السكنية. 3– التشطيبات والمظهر الخارجي.		
5/ 4 **5/4** **5/3**	1– خط السماء في الحي متناغم بشكل واضح حيث معظم المباني بارتفاعات متقاربة ولكن يجد فرق واضح مع مباني مخيم الشاطئ الملاصق. 2– تم مراعاة نسب الارتداد بين المباني بشكل واضح مما أحدث نوع من الخصوصية. 3– طغيان اللون الإسمنتي على المدينة لقلة التشطيبات الخارجية مع وجود نسبة بسيطة مشطبة.					
إجمالي درجة التقييم	15/11					

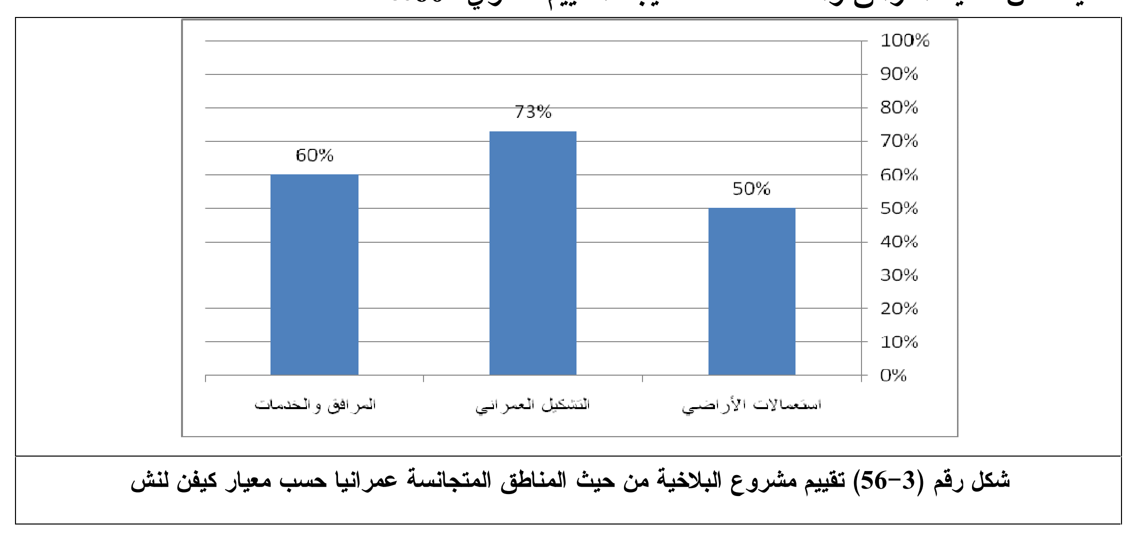
<table>
<tr><th colspan="6">إسكان حي البلاخية – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15% | العقد 15%</td></tr>
<tr><td>**استعمالات الأراضي** 10%</td><td>**التشكيل العمراني15%**</td><td>**المرافق والخدمات 5%**</td><td colspan="2">**الإستراتيجية المتبعة:**
1-توزيع خدمات البلدية بشكل كافي مثل حاويات القمامة.
2-مرافق البنية التحتية تعمل بكفاءة تغطي جميع السكان.
3- توافر المتنزهات والمناطق الخضراء.
4- شبكة توزيع كهرباء أرضية أمنة.</td></tr>
<tr><td>**1/0,8**
2/1,2
1/0,5
1/0,5</td><td colspan="3">1- نظام جمع القمامة وخدمات النظافة غير كافية ويلاحظ هذا بشكل واضح من خلال قذارة الشوارع.
2- مرافق البنية التحتية لاتعمل بشكل جيد بدليل انقطاع متكرر في التزود بالماء والكهرباء.
3- يوجد مناطق خضراء ولكن غير كافية ولا يوجد أحزمة شجرية في معظم الشوارع والموجود معظمه مزروع بالجهود الذاتية للسكان.
4- شبكة الكهرباء هوائية وتعتبر غير أمنة نسبيا.</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">5/3</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

تقييم مشروع حي البلاخية من ناحية المناطق المتجانسة عمرانيا :

أولا : من ناحية استعمالات الأراضي كانت نتيجة التقييم تساوي 50%

ثانيا : من ناحية التشكيل العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 73%

ثانيا : من ناحية المرافق والخدمات كانت نتيجة التقييم تساوي 60%



شكل رقم (3-56) تقييم مشروع البلاخية من حيث المناطق المتجانسة عمرانيا حسب معيار كيفن لنش

إسكان حي البلاخية – غزة					
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%

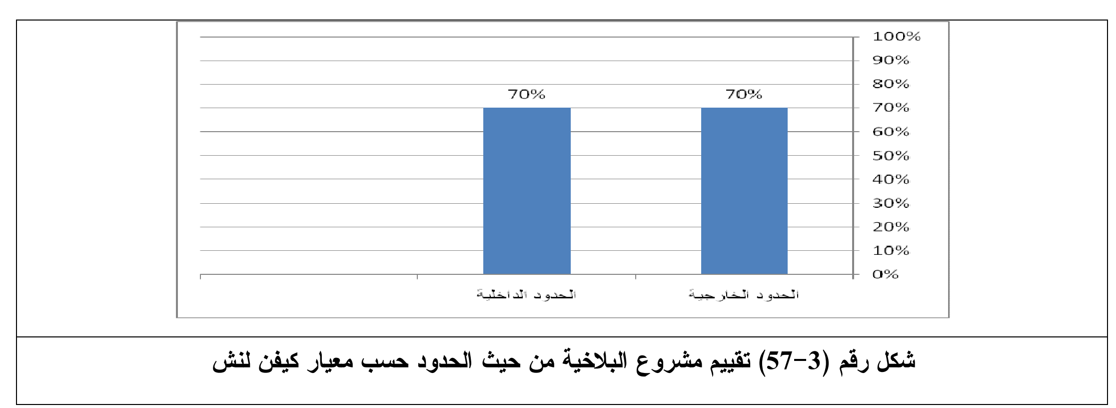
التقييم	حدود خارجية 10%	حدود داخلية 5%	الإستراتيجية المتبعة:
4/3	1. يحيط بالمخيم شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15–20 متر من ثلاث جهات وهى تشكل الحدود الخارجية للحي ولكن هذه الحدود مشتركة مع مخيم الشاطئ من الشمال والجنوب ومع الرمال الغربي من الشرق أما الحد الغربي فهو البحر المتوسط وحدود الحي لا تعتبر واضحة بشكل جيد.		– حدود واضحة تعطي استقلالية للمنطقة.
2/2	2. مداخل ومخارج الحي مرتبطة بشكل جيد بالمناطق المجاورة.		– مداخل ومخارج الحي مرتبطة بشكل جيد بالمناطق المجاورة.
2/2	3. تساهم في دفع المرور العابر إلى خارج المنطقة.		– تساهم في دفع المرور العابر إلى خارج المنطقة.
2/0	4. لا يوجد إمكانية للتوسع الأفقي المستقبلي.		– إمكانية التوسع الأفقي المستقبلي.
	إجمالي درجة التقييم	10/7	

التقييم	حدود خارجية 10%	حدود داخلية 5%	الإستراتيجية المتبعة:
1/0,5		1– الحدود داخل الحي غير واضحة ولا تعطي استقلالية للحي لاشتراكها مع مخيم الشاطئ.	– حدود واضحة تعطي استقلالية للمنطقة.
1/0,5		2– المرافق العامة والخدمات بأنواعها المختلفة واضحة ولكنها مشتركة بشكل ما مع الشاطئ.	– تساهم في إيضاح معالم الحي وتوزيع خدماته .
1/0,5		3– حدود الحي الداخلية تتيح إمكانية لفصل حركة السيارات عن المشاة ولكنها غير مطبقة.	– تساهم في فصل حركة المركبات عن المشاة.
1/1		4– مداخل المباني واضحة.	– تساهم في تحديد مداخل المباني.
1/1		5– حدود القسائم واضحة.	– حدود القسائم واضحة.
	إجمالي درجة التقييم	5/3,5	

تقييم مشروع حي البلاخية من ناحية الحدود :

أولا : من ناحية الحدود الخارجية كانت نتيجة التقييم تساوي 70%

ثانيا : من ناحية الحدود الداخلية كانت نتيجة التقييم تساوي 70%



شكل رقم (3-57) تقييم مشروع البلاخية من حيث الحدود حسب معيار كيفن لنش

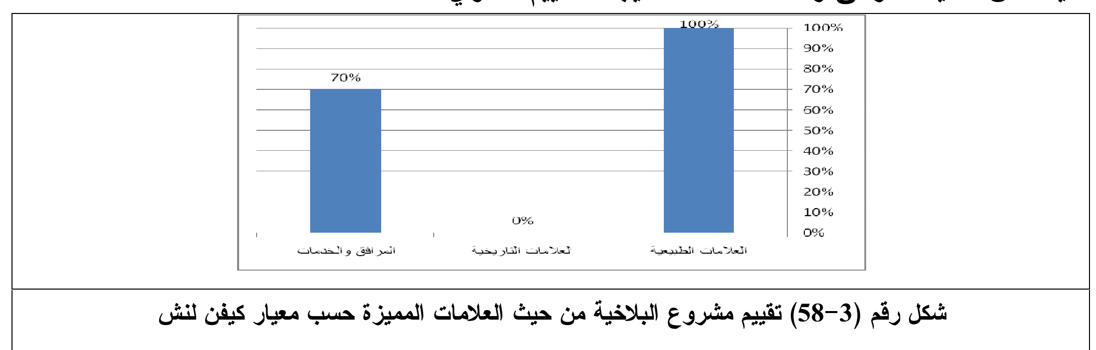
إسكان حي البلاخية – غزة						
التقييم	المسارات 25%		المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	طبيعية 5%	**تاريخية 5%**	**تنسيقية 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:** وجود مظاهر وتضاريس طبيعية		
5/5	1. الحي يحده من الغرب البحر الأبيض المتوسط وهو معلم ذو طبيعية مميزة.					
	إجمالي درجة التقييم		5/5			
	طبيعية 5%	**تاريخية 5%**	**تنسيقية 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:** وجود معالم تاريخية.		
5/0	-لا يوجد في الحي أي معالم تاريخية لان الحي يعتبر من الأحياء التي أنشأت في حقبة الستينات من القرن الماضي.					
	إجمالي درجة التقييم		5/0			
	طبيعية 5%	**تاريخية 5%**	**تنسيقية 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:** - وجود أعمال فنية من صنع الإنسان (نصب تذكارية –نوافير –منحوتات ..الخ). - مباني ذات تشكيل متميز.		
2/1,5	1- يوجد بعض النصب التذكارية للشهداء في بعض التقاطعات ولكن بتصميمات بسيطة					
3/2	2- حديقة الإخوة والمسجد الشمالي تعتبر علامات أرضية واضحة ومعروفة جيدا لأهل الحي.					
	إجمالي درجة التقييم		5/3,5			

تقييم مشروع حي البلاخية من ناحية العلامات المميزة:

أولا : من ناحية العلامات الطبيعية كانت نتيجة التقييم تساوي 100%

ثانيا : من ناحية العلامات التاريخية كانت نتيجة التقييم تساوي 0,00%

ثانيا : من ناحية المرافق والخدمات كانت نتيجة التقييم تساوي 70%



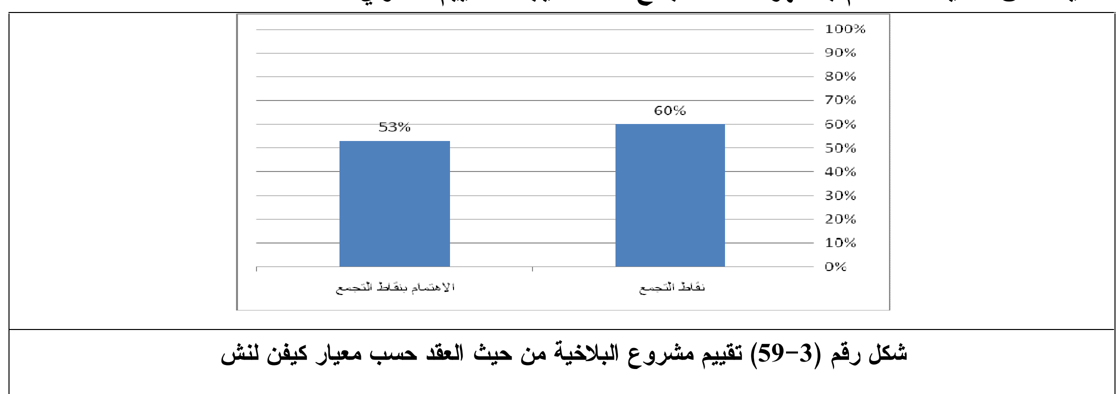
شكل رقم (3-58) تقييم مشروع البلاخية من حيث العلامات المميزة حسب معيار كيفن لنش

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان حي البلاخية – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>قوة نقاط التجمع 7,5%</td><td>الاهتمام بمظهر نقاط التجمع 7,5%</td><td colspan="3" rowspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
- حجم التقاطع يتناسب مع كثافة الحركة المرورية.
- استعمالات الأراضي والمباني المحيطة تتلاءم ومواقع العقد.</td></tr>
<tr><td>2,5/ 3,5</td><td colspan="2" rowspan="2">1- يوجد بعض نقاط التجمع القوية الناشئة عن تقاطعات الطرق الرئيسية في الحي وتتناسب بشكل جيد مع الحركة المرورية ولكن توجد بعض العقد الضعيفة الناشئة من التقاء طرق الحي القوية مع طرق مخيم الشاطئ الضعيفة.
2- استعمال الأراضي المختلط يتلاءم مع مواقع العقد.</td></tr>
<tr><td>3,5/2</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td>7,5/4,5</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>قوة نقاط التجمع 7,5%</td><td>الاهتمام بمظهر نقاط التجمع 7,5%</td><td colspan="3" rowspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
- الاهتمام بالمظهر الحضاري للعقد من حيث التصميم والتنسيق الحدائقي والنظافة.
- المباني المحيطة تقوي الانطباع البصري للعقد.</td></tr>
<tr><td>3,5/1</td><td colspan="2" rowspan="2">1- يوجد اهتمام واضح بمظهر نقاط التجمع ولكن غير كاف.
2- المباني المحيطة تقوي الانطباع البصري للعقد بشكل جيد.</td></tr>
<tr><td>3,5/3</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td>7.5/4</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

تقييم مشروع حي البلاخية من العقد:

أولا : من ناحية قوة نقاط التجمع كانت نتيجة التقييم تساوي 60%

ثانيا : من ناحية الاهتمام بمظهر نقاط التجمع كانت نتيجة التقييم تساوي 53.3%

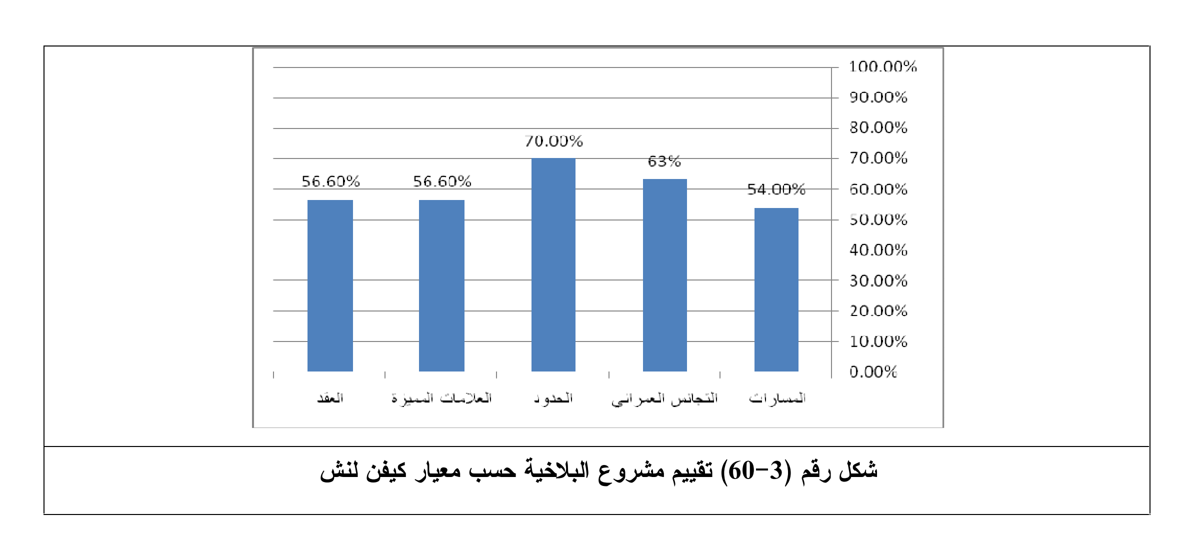


شكل رقم (3-59) تقييم مشروع البلاخية من حيث العقد حسب معيار كيفن لنش

من خلال تحليل كيفن لنش السابق فإن معايير التقييم حصلت على القيم التالية كما يوضح الجدول:

جدول (3-3) تقييم معايير كيفن لنش لمنطقة البلاخية

#	المعيار	القيمة المئوية الإجمالية	النسبة المئوية للتقييم	النسبة المئوية للتقييم / القيمة المئوية الاعتبارية
1-	المسارات	%25	%13.5	%54
2-	التجانس العمراني	%30	%19	%63.3
3-	الحدود	%15	%10.5	%70
4-	العلامات المميزة	%15	%8.5	%56.6
5-	العقد	%15	%8.5	%56.6
	الإجمالي	**%100**	**%60**	



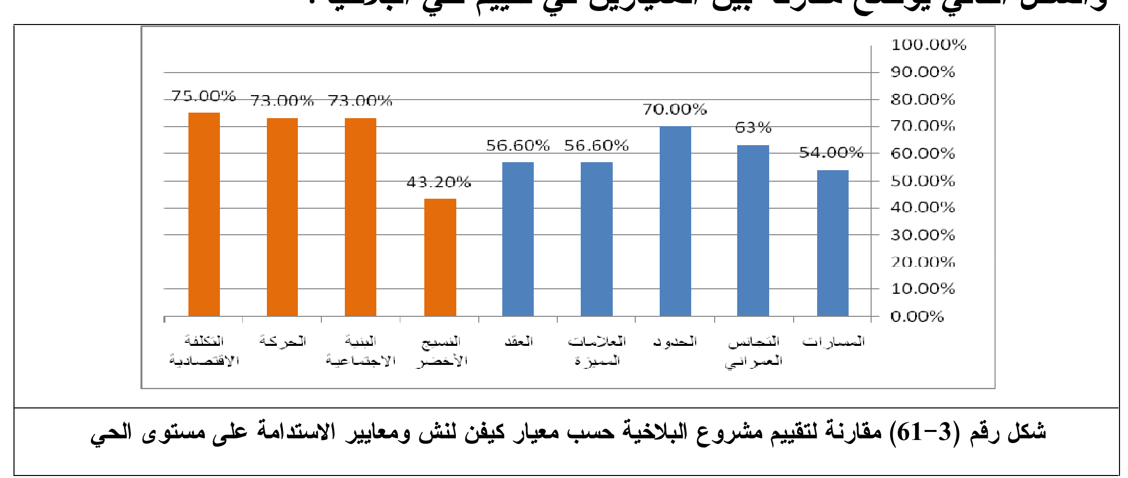
شكل رقم (3-60) تقييم مشروع البلاخية حسب معيار كيفن لنش

3-6-2-2 مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم لحي البلاخية من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي:

جدول (3-4) مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي:

#	معايير الاستدامة				معيار كيفن لنش				
المعيار	الحي				المسارات	المناطق المتجانسة عمرانيا	الحدود	العلامات المميزة	العقد
	النسيج الأخضر	البنية الاجتماعية	الحركة	التكلفة الاقتصادية					
النسبة الاعتبارية	%100				%100				
	%35	%25	%20.6	%19.4	%25	%30	%15	%15	%15
النسبة المئوية	%15.1	%18.1	%15.1	%14.6	%13.5	%19	%10.5	%8.5	%8.5
المجموع	**%62.9**				**%60**				
النسبة المئوية للتقييم/ النسبة الاعتبارية	**%43.2**	**%73**	**%73**	**%75**	**%54**	**%63.3**	**%70**	**%56.6**	**%56.6**

والشكل التالي يوضح مقارنة بين المعيارين في تقييم حي البلاخية:



شكل رقم (3-61) مقارنة لتقييم مشروع البلاخية حسب معيار كيفن لنش ومعايير الاستدامة على مستوى الحي

3-6-3 تقييم مشروع حي الشيخ رضوان:

يقع مشروع حي الشيخ رضون في الجزء الشمالي لمدينة غزة محاطا بشوارع رئيسية من جهاته الاربع ويحده من الغرب مشروع اسكان العودة ومن الشمال والشرق مدينة جباليا ومن الجنوب حي النصر الشمالي وقد انشىء الحي في بداية السبعينات من القرن الماضي ابان الاحتلال الاسرائيلى كاحد مشاريع تفريغ مخيمات اللاجئين وبالذات مخيم الشاطىء وقد اقيم على ارض حكومية بلغت مساحتها 409,195 دونم وقد تم تخطيطه من قبل مخططين اسرائيليين واضعين نصب اعينهم استغلال التخطيط العمراني والتشريعات العمرانية كاحد الادوات الهامة في خدمة اهداف الاحتلال في احكام السيطرة على الشعب الفلسطيني، وتبلغ المساحة الإجمالية 409,195 دونم شاملة المرافق الخدمية، **و**تقدر عدد الوحدات السكنية ب 1000 وحدة سكنية متباينة المساحة لخدمة 2200 عائلة، و يحتوي على المشاريع الخدماتية التالية(مدارس عدد ، مركز صحي، نادي رياضي ، متنزهات محدودة المساحة موزعة بين تجمعات المباني السكنية).

وحي الشيخ رضوان تم بناءه من قبل الاحتلال الاسرائيلي فى البداية الا ان المستفيدين من المشروع قاموا بالتعاطي مع المشروع كقسائم ارض وازال معظمهم المباني الموجودة وبنوا مباني جديدة تتلائم مع احتياجاتهم السكنية والاجتماعية والاقتصادية وعدد قليل جدا من المستفيدين ابقوا على المباني كما هي والبعض منهم اضاف عليها.

ويضم المشروع مجموعة من المرافق والخدمات تتمثل في:

- شبكة الطرق التى يظهر التدرج فيها واضحا مع احترام لرتب الشوارع.
- وجود المرافق التعليمية من المدارس ابتدائية واعدادية وثانوية اظافة الى رياض الاطفال قادرة على خدمة سكان الحي دون الاحتياج لمدارس خارج الحي.
- وجود مرافق البنية التحتية من شبكات مياه الشرب وشبكات المجاري والاتصالات.
- وجود سوق مركزي ومستوصف وعدة مساجد وعدد من الحدائق داخل العينة.

تفتقر المنطقة إلى المسطحات الخضراء و المناطق المشجرة و ملاعب الأطفال و هذا يسبب زيادة نسبة التلوث الناجم عن عوادم السيارات ، و عدم توفير المناطق الخضراء اللازمة للترفيه خارج المسكن علما بان العديد من المناطق الخضراء تم التعدي عليها من قبل السكان.

يعتمد التخطيط في حي الشيخ رضوان كما نرى في منطقة الدراسة على الشوارع الشبكية النافذة حيــث أن جميع الشوارع و الطرقات داخل المجاورات السكنية تتصل بالشوارع الرئيسية مما يؤدي إلى الاختراق العابر للسيارات داخل المنطقة.



الشكل (3-62) تصوير جوي لمنطقة حي الشيخ رضوان

3-6-3-1 تقييم مشروع حي الشيخ رضوان:

أ- من خلال مستويات التخطيط حسب مفاهيم الاستدامة:

<table>
<tr><th colspan="7">مشروع الشيخ رضوان</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td>الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر 11,55%</td><td>البنية الاجتماعية 8,25%</td><td>الحركة 6,85%</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,45%</td><td colspan="2" rowspan="2">شكل رقم (3-63) شبكة الطرق في الحي ويظهر فيها النسيج الشبكي والتدرج.</td></tr>
<tr><td>3
0
3
0</td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: مدى وجود شبكة مترابطة من النسيج.
1- الموقع العام لهذا الحي إعتمد في تخطيطه على وضع الوحدات السكنية بطريقة تشكل فناءات (Courts).
2- المشروع لا يشجع التنوع الحيوي.
3- يوجد شبكة سطحية لتجميع مياه الامطار لتعويض مياه المخزون الجوفي كذلك توجد بركة الشيخ رضوان لتجميع مياه الامطار.
4- المياه العادمة لم تستغل في الري بل الى المجاري حيث لا يوجد وحدة معالجة داخل الحي.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">11,55/6</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر 11.55%</td><td>البنية الاجتماعية 8.25%</td><td>الحركة 6.85</td><td>التكلفة والاقتصاد 6.45</td><td colspan="2" rowspan="3">شكل رقم (3-64) توزيع الخدمات في الحي</td></tr>
<tr><td>4,25</td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: تحقيق مدى دلالة مركز الحي على مجتمعه.
1.روعي بالتخطيط توزيع الخدمات على المناطق فنجد المدارس والمراكز الصحية والترفيهية والرياضية موزعة وغير مركزة في منطقة محددة، عدا السوق فقد كان مركزي لكافة الحي.</td></tr>
<tr><td>2.5</td><td colspan="4">2.توزيع الخدمات على اجزاء الحي افقد المشروع المركزية التي لها اهمية اقتصادية واجتماعية ولكن اضاف للمشروع ميزة الشعور بالراحة لقرب هذه الخدمات من السكام.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">8,25/6,75</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

مشروع حي الشيخ رضوان

	الحي %33,10		التجمع السكني %30,50		القسيمة %20,40 - الممرات %16,00
التقييم	النسيج الاخضر %11,55	البنية الاجتماعية %8,25	الحركة 6,85	التكلفة والاقتصاد 6,45	
	الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى ربط الحي بالمواصلات.				
1,75	1- يحيط بالموقع من جميع الجهات طرق رئيسية فالشارع الشرقي (شارع الجلاء) يؤدي الى شارع جمال عبد الناصركما يحده من الغرب شارع النصر ومن الجنوب شارع عمر بن الخطاب ومن الشمال شارع صلاح خلف.				
2	2- يتوفر بالمشروع حد معقول من الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة.				
1.25	3- امكانية وصول السيارات الى جميع الاماكن، وعدم وجود مواقف عامة للسيارات.				
٥	4- لا يوجد بالشوارع احزمة شجرية ضمن مستوى الممرات.				**شكل رقم (3-65) تدرج هرمي لشبكة الشوارع المحلية.**
إجمالي درجة التقييم			6,85/5		
التقييم	النسيج الاخضر %11.55	البنية الاجتماعية %8.25	الحركة 6.85	التكلفة والاقتصاد 6.45	
	الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى وجود انواع مختلفة ومتعاونة من الاسكان الاقتصادي.				
1,65	1- مستوى المعيشة للسكان متقارب فجميعهم من اللاجئين.				
0	2-المشروع لا يتبنى آلية اسغلال لبعض الموارد المتجددة في الطاقة.				
1,6	3- فرص العمل المتاحة من خلال المرافق الخدمية متوفرة بحد معقول كما ان قربها يتيح فرصة الوصول سيرا على الاقدهم للعاملين.				
1,6	4- الانماط الاسكانية في المشروع متشابهة والاختلاف في عدد الطوابق.				
إجمالي درجة التقييم			6,45/4,85		**شكل رقم (3-66) منظر الوحدات السكنية**

<table>
<tr><th colspan="6">مشروع حي الشيخ رضوان</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40% | الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر
9,1%</td><td>البنية الاجتماعية
7,6%</td><td>الحركة
7,05%</td><td>التكلفة والاقتصاد
6,75%</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td>1,5</td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: الاستفادة من مياه الامطار.
1- الحدائق بهذا المجمع السكني متوفرة بحد معقول ومناسبة ومخصصة للفضاءات بين التجمعات.</td></tr>
<tr><td>2,3</td><td colspan="4">2- الأُسلوب المتبع لتعبيد الطرق يعتمد على استخدام البلاط المتداخل في بعض الشوارع الذي يسمح بنفاذ مياه الامطار الامر الذي يساعد على تعويض الخزان الجوفي للمياه ويخفف من مشاكل البيئة.</td></tr>
<tr><td>2,3</td><td colspan="4">3- وجود بركة الشيخ رضوان لتجميع مياه الأمطار والتي تعتبر أكبر تجمع لمياه الأمطار في مدينة غزة تساعد على تعويض مخزون المياه الجوفية.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">4- لا يوجد عناصر مائية تلطف الاجواء.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">9,1/6.1</td><td>شكل رقم (3-67) بركة الشيخ رضوان لتجميع مياه الأمطار</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر
9,1%</td><td>البنية الاجتماعية
7,6%</td><td>الحركة
7,05%</td><td>التكلفة والاقتصاد
6,75%</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>3,8</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: مدى تحقيق المجمع للتواصل.</u>
1. إن التواصل بين افراد المجمع السكني على قدر كبير من الترابط فقد أخذت المباني بهذا المجمع الشكل الخطي (خطوط مستقيمة لمباني اسوارها متلاصقة) وهذا ادى الى قوة الترابط بين الجيران إلا أن الإرتداد بين المباني غير كافٍ حيث يصل الى 1-2م مما يقلل الخصوصية ويسبب بعض المشاكل بين الجيران.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">2. تدني مستوى الخصوصية التي ينعم بها الساكن في هذا الوضع من تلاصق المباني.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">7,6/3,8</td><td>شكل رقم (3-68) الكثافة السكانية العالية في الحي</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">مشروع حي الشيخ رضوان</th></tr>
<tr><td></td><td>الحي 33,10%</td><td>التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td>الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td colspan="3">النسيج الاخضر 9,1% | البنية الاجتماعية 7,6% | الحركة 7,05% | التكلفة والاقتصاد 6,75%</td><td></td></tr>
<tr><td>1,5</td><td colspan="3"><u>الاستراتيجية المتبعة: تصميم كتل مباني قصيرة.</u>
1- ارتفاع المباني بالموقع تتراوح من طابق إلى ستة طوابق وهذا يدلل على الكثافة السكانية العالية، الأمر الذي يزيد من درجة الخدمة للشوارع والذي بدوره يزيد من عدد السيارات العابرة بالمجمع ولا يشجع على السير ويقلل الامان النسبي بسبب اخطار الطرق كما ان العديد ارصفة المشاة غير مفصولة عن الشوارع باحزمة شجرية.</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="3">2- لا يوجد مواقف مخصصة للسيارات.</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">3- لا يوجد تدرج هرمي واضح لشبكة الطرق في بعض المناطق بسبب استخدام نظام الشبكة المتعامد والنافذ أحيانا مما يزيد من نسبة المرور العابر في الشوارع المحلية مما يقلل عامل الامان.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">7,05/2,5</td><td>شكل رقم (3-69) ارتفاعات المباني في الحي</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td colspan="3">النسيج الاخضر 9,1% | البنية الاجتماعية 7,6% | الحركة 7,05% | التكلفة والاقتصاد 6,75%</td><td></td></tr>
<tr><td>2,25</td><td colspan="3"><u>الاستراتيجية المتبعة: تصميم مباني سكنية خطية مرنة.</u>
1- توزيع المباني بشكل عام يأخذ الطابع الخطي وهذا الاسلوب اقتصادي في استغلال الاراضي.</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">2- توزيع الخدمات التعليمية لتكون متوفرة بكل تجمع يشجع الذهاب للموظفين والطلاب سيرا على الاقدام ولهذا مردود ايجابي من الناحية الإقتصادية بتوفير تكاليف المواصلات من جانب ومن جانب اخر</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="3">يشجع رياضة المشي ولا يوجد اعاقات مرتبطة بالإزدحامات المرورية.
3- الطرق المحيطة بالحي تعتبر مزدحمة والسير على الأقدام غير آمن.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">6,75/4,25</td><td>شكل رقم (3-70) التصميم الخطي للمباني في الحي</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">مشروع الشيخ رضوان</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>الحي 33,10%</td><td>التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td colspan="2">الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>النسيج الاخضر 4,9%</td><td>البنية الاجتماعية 5,95%</td><td>الحركة 4,8%</td><td>التكلفة والاقتصاد 4,75%</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>1,6
0
0</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: تدرج الكتل البنائية.</u>
1- المباني بالقسائم بارتفاعات متباينة من طابق الى ستة وذلك طبقا لعدد افراد الاسرة ولموقع القسائم من اشوارع الرئيسية.
2-القسائم لا تحتوى على عناصر خضراء بسبب صغر مساحة القسائم 0(250م مربع مساحة القسيمة) اضافة الى نسبة الاشغال المرتفعة نسبيا وضيق الارتداد بين القسائم حيث تبلغ من متر الى مترين
3- لا يوجد حدائق أعلى السطح.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="3">4,9/1,6</td><td>شكل رقم (3-71) تدرج الكتل البنائية</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر 4,9%</td><td>البنية الاجتماعية 5,95%</td><td>الحركة 4,8%</td><td>التكلفة والاقتصاد 4,75%</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>5,95</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: توفر فراغ شبه خصوصي لكل بيت.</u>
1- هذا النمط الاسكاني يراعي وضع الاسر الممتدة حيث ان جميع البيوت تقع داخل قسائم مستقلة محاطة بسور لخصوصيتها وهذا التصميم أوجد فراغ لإهتمامات خاصة بالأسرة برغم صغر مساحته إلا أن له أهمية في زيادة التفاعل الإجتماعي وتعزيز الروابط بين أفراد الأسرة ومتنفس خاص بأهل المنزل.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="3">5,95/5,95</td><td>شكل رقم (3-72) توزيع القسائم السكنية</td></tr>
</table>

مشروع حي الشيخ رضوان					
	الحي 33,10%	التجمع السكني 30,50%		القسيمة 20,40%	الممرات 16,00%
التقييم	**النسيج الاخضر %4,9**	**البنية الاجتماعية %5,95**	**الحركة %4,8**	**التكلفة والاقتصاد %4,75**	
2,4	ان وضع الوحدة السكنية بإطلالة مباشرة على الشارع السكني يعمل على: 1. يعزز ويشجع على التفاعل الاجتماعي				
2,4	2. يساهم في تقليل الارض المستعملة في المشروع بصورة عامة. حيث يلاحظ ان هذه الشوارع خصصت للوحدات السكنية المطلة عليها .				
إجمالي درجة التقييم		4,8/4,8			**شكل رقم (3-73) التوزيع الشبكي والتفاعل الاجتماعي**
التقييم	**النسيج الاخضر %4,9**	**البنية الاجتماعية %5,95**	**الحركة %4,8**	**التكلفة والاقتصاد %4,75**	
2,40	<u>**الاستراتيجية المتبعة: الدمج بين العمل والسكن في نفس المبنى.**</u> 1. الخدمات والمرافق العامة لهذا الحي تم توزيعها على المجمعات وتم التعامل مع القسائم كوحدات سكنية في الطوابق العليا أما الدور الأرضي فتم إستخدامه تجاريا في الكثير من الاحيان وخصوصا في المساكن التي تطل على الشوارع الاكثر اهمية .				
1,00	2. لم يتم تصميم المباني حسب اسس توفير الطاقة (استغلال الطاقة الشمسية، التوجيه الامثل للمبنى، استخدام مواد بناء جيدة العزل) إلا ان تسخين المياه في معظم المنازل يعتمد على الطاقة الشمسية كذلك فان معظم البيوت غير مزودة بنظام لتجميع مياة الامطار من الاسقف.				
إجمالي درجة التقييم		4,75/3,40			**شكل رقم (3-74) الخدمات والمرافق العامة**

مشروع حي الشيخ رضوان			
الحي %33,10	التجمع السكني %30,50	القسيمة %20,40	الممرات %16,00

التقييم	النسيج الاخضر	البنية الاجتماعية	الحركة	التكلفة والاقتصاد
	%4,2	%3,5	%5,75	%2,55

الاستراتيجية المتبعة: مدى وجود حدائق خضراء

التقييم	البند
1,4	1. الطرق والممرات بالموقع الهدف الاساسي لها هو الوصولية للهدف المرجو.
0	2. لا يوجد اهتمام بالتشجير والتزيين بالنباتات للطرق لتأخذ اهمية تتعلق بالترفيه والمتعة وايجاد الرغبة في ممارسة رياضة المشي.
0	3. لا يوجد شوارع للمشاة مفصولة عن حركة السيارات في بعض المناطق.
إجمالي درجة التقييم	4,2/1,4

شكل رقم (3-75) توزيع المساحات الخضراء

التقييم	النسيج الاخضر	البنية الاجتماعية	الحركة	التكلفة والاقتصاد
	%4,2	%3,5	%5,75	%2,55

الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى تأكيد الشوارع على المناظر المهمة.

التقييم	البند
1,0	1. تخطيط الممرات في المجمعات السكنية بالحي يتبع كل من النظام الشبكي ونظام المفروكة للممرات الامر الذي يوجد رغبة لدى المارة لإكتشاف الفراغات الداخلية بالنظام الثاني (المفروكة).
0,9	2. بعض الطرق زودت بعناصر الانارة والمسطحات الخضراء ولم تزود بعناصر التأثيث الاخرى الخاصة بالطرق مثل الكراسي والمشارب.
0	3.الطرق بمعظمها ليس لها محاور بصرية تؤدي الى مبنى او معلم مميز بقيمة معينة (جامع، مبنى إدارى....)
إجمالي درجة التقييم	3,5/1,9

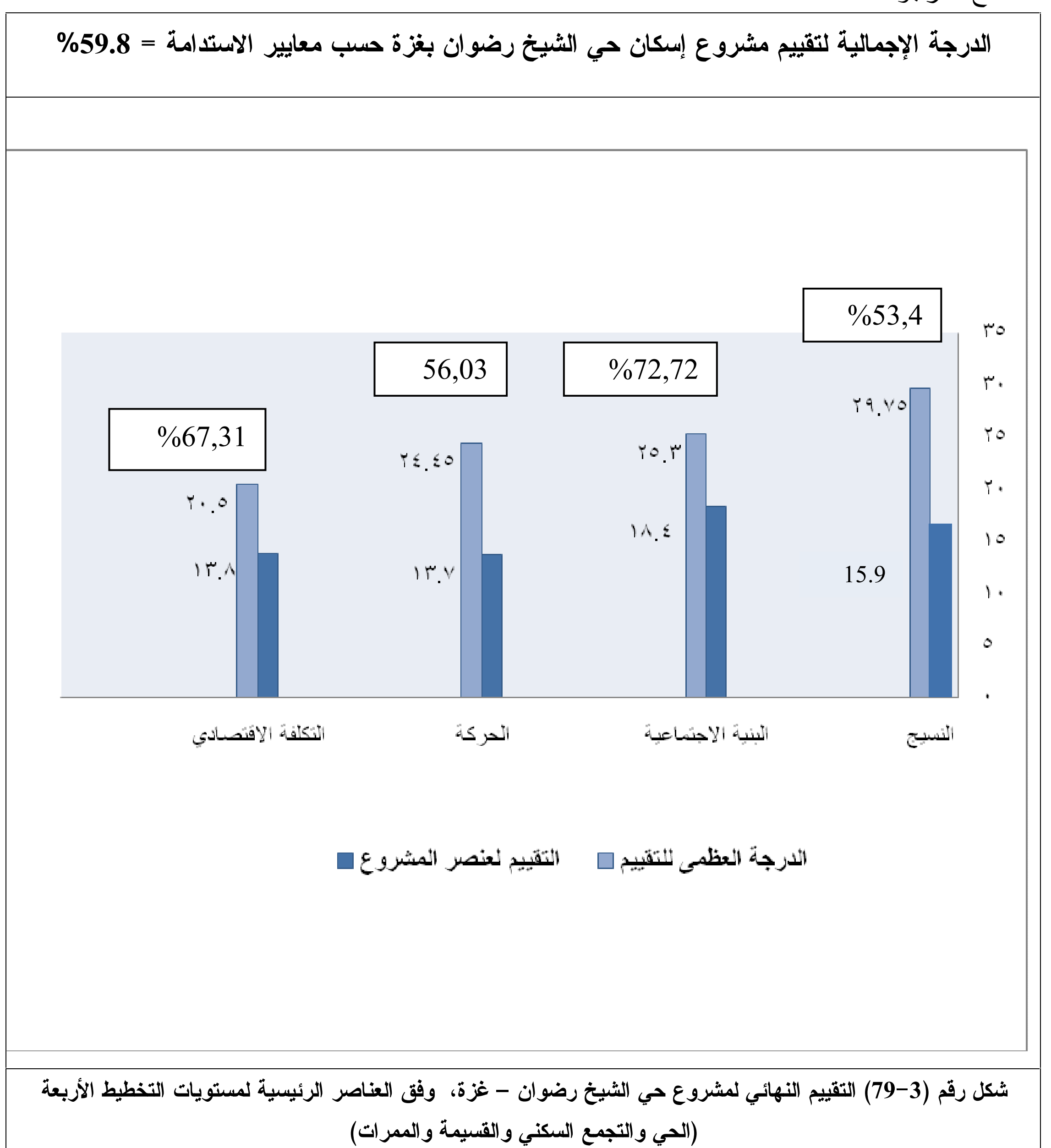
شكل رقم (3-76) المحاور البصرية في الحي

<table>
<tr><th colspan="6">مشروع حي الشيخ رضوان</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td>التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td>الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>النسيج الاخضر 4,2%</td><td>البنية الاجتماعية 3,5%</td><td>الحركة 5,75%</td><td>التكلفة والاقتصاد 2,55%</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>0
0
0
1,4</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: دراسة وجود الشوارع الامنة.</u>
1- لا تتوافر بالمشروع طرق آمنة للمشاة بمواصفات محددة من حيث التظليل والعرض الضيق الذي لا يسمح بمرور السيارات.
2- وجود الطرق المكشوفة التي لا تحقق الجانب الأمني نتيجة وجود النظام الشبكي المتعامد والنافذ داخل مناطق سكنية متعددة ضمن المجاورات السكنية والذي يقلل ايضا التمايز في رتب الشوارع المختلفة.
3- لا يوجد مواقف للنقل العام.
4- تخطيط الشوارع المحلية به نسبة قليلة من الطرق المغلقة (Cul-de-sac) والتي تحقق نوع من الأمان والخصوصية والبيئة الإجتماعية الجيدة.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td>5,75/1,4</td><td colspan="2">شكل رقم (3-77) محاور الحركة الآمنة في الحي</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الاخضر 4,2%</td><td>البنية الاجتماعية 3,5%</td><td>الحركة 5,75%</td><td>التكلفة والاقتصاد 2,55%</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>1,30
0</td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى تركيز النشاطات على الشوارع الرئيسية.
1- الخدمات غير متمركزة في منطقة محددة بل موزعة في مناطق متعددة حسب الحاجة، خاصة المباني التعليمية والصحية والترفيهية والدينية جميعها تطل على شوارع مناسبة الامر الذي اكسب هذه الطرق كفاءة اقتصادية وقيمة مميزة في خدمتها.
2- عناصر الانارة لا تعمل بالخلايا الشمسية (مصادر الطاقة المتجددة) بل بالكهرباء والكثير من الشوارع غير مبلطة ببلاط يسمح بنفاذية مياه المطر.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td>2,55/1,3</td><td colspan="2">شكل رقم (3-78) تركيز النشاطات في الحي</td></tr>
</table>

– خلاصة تقييم مشروع حي الشيخ رضوان تخطيطيا:

نلاحظ بعد جمع الدرجات لكل عنصر من العناصر الرئيسية للتقييم (النسيج الاخضر والبنية الإجتماعية والحركة والتكلفة الإقتصادية) ووضعها بالشكل الموضح أدناه أن المشروع يعتبر ضعيف نسبيا فيما يتعلق بالنسيج العمراني والحركة بشكل عام وقد حقق ما نسبته 72,72% من القيمة المرجوة ضمن استراتيجيات البنية الإجتماعية في حين حقق الجانب الإقتصادي ما نسبته 67,31% من القيمة العظمى. وعلى هذا نخلص بالتقييم ان المشروع حقق نجاح في الجانب الإجتماعي، أما باقي عناصر التقييم فلم يحقق الحي النتائج المرجوة.

الدرجة الإجمالية لتقييم مشروع إسكان حي الشيخ رضوان بغزة حسب معايير الاستدامة = 59.8%



شكل رقم (3–79) التقييم النهائي لمشروع حي الشيخ رضوان – غزة، وفق العناصر الرئيسية لمستويات التخطيط الأربعة (الحي والتجمع السكني والقسيمة والممرات)

ب- من خلال معيار كيفن لنش:

إسكان الشيخ رضوان – غزة						
التقييم	المسارات 25%		المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	النسيج العمراني للطرق 10%	**جودة الطرق وأنماطها 10%**	**المباني المطلة على الطرق 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:** - وجود طابع النسيج العمراني. - وجود التدرج الهرمي لمستويات الشوارع. - عدم نفاذية معظم الشوارع. - وجود شوارع مخصصة للمشاة.		
2	1. يحيط بالحي شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15-40 متر من جميع الجهات.					
2	2. يتوفر بالمشروع الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة.					
2	3. يوجد إمكانية لوصول السيارات إلى جميع الأماكن.					
0	4. لا يوجد مواقف عامة للباصات وللسيارات.					
0	5. لا يوجد شوارع للمشاة.					
إجمالي درجة التقييم			10/6			
	النسيج العمراني للطرق 10%	**جودة الطرق وأنماطها 10%**	**المباني المطلة على الطرق 5%**	الإستراتيجية المتبعة: • متانة شبكة الطرق. • وجود الأرصفة. • تعدد أنماط الشوارع. • وجود مخططات تفصيلية		
1.5	1. - تداعي شبكة الطرق.					
1.5	2. غياب الأرصفة في العديد من الطرق واستخدام بعضها لأغراض مختلفة.					
1.5	3. - الاعتماد على نمط واحد وهو الشوارع بشكلها التقليدي.					
1.5	4. لا يوجد مخططات تفصيلية للعديد من الطرق.					
إجمالي درجة التقييم			10/6			

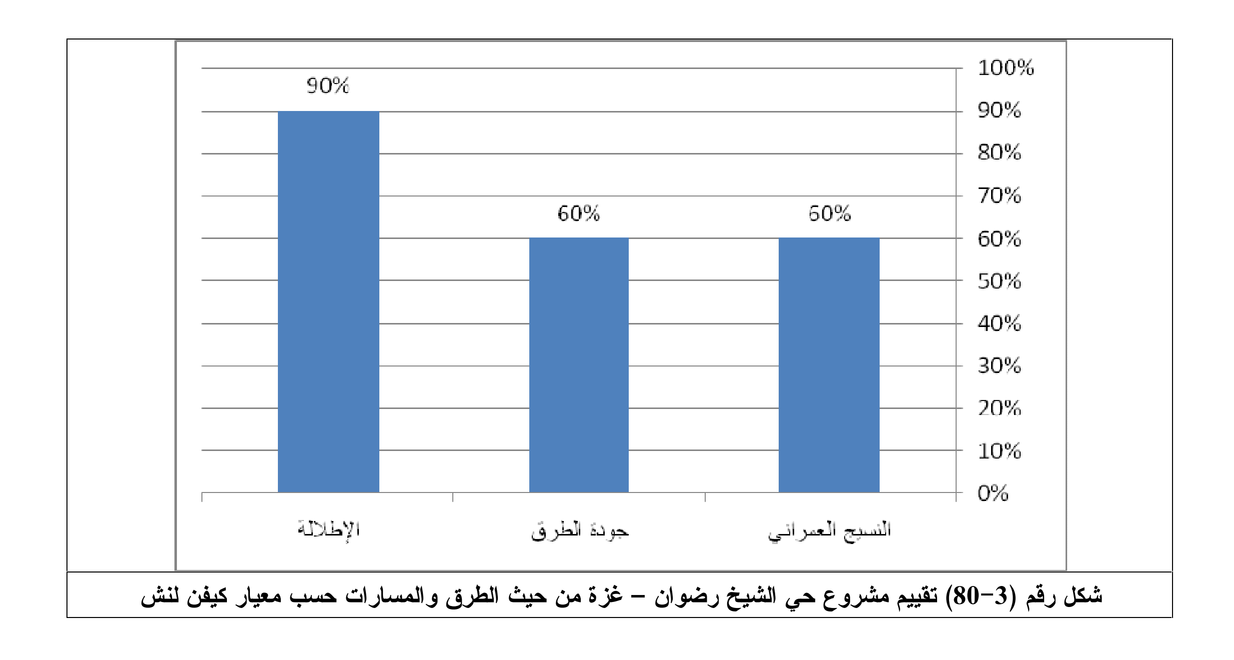
إسكان الشيخ رضوان – غزة						
التقييم	المسارات 25%			المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15% / العقد 15%
	النسيج العمراني للطرق 10%	جودة الطرق وأنماطها 10%	المباني المطلة على الطرق 5%	الإستراتيجية المتبعة:		
2 1 1.5	1. تم احترام خط التنظيم. 2. لم يتم الالتزام بشروط الترخيص في العديد من المباني. 3. تم احترام علاقة المداخل بالطريق.			– احترام خط التنظيم. – الالتزام بشرط الترخيص. – احترام علاقة مدخل البناء بالطريق.		
إجمالي درجة التقييم			5/4,5			

تقييم مشروع حي الشيخ رضوان من حيث الطرق والمسارات :

أولا : من ناحية النسيج العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 60%

ثانيا : من ناحية جودة الطرق كانت نتيجة التقييم تساوي 60%

ثانيا : من ناحية المباني المطلة على الطرق كانت نتيجة التقييم تساوي 90%



شكل رقم (3-80) تقييم مشروع حي الشيخ رضوان – غزة من حيث الطرق والمسارات حسب معيار كيفن لنش

إسكان الشيخ رضوان – غزة						
التقييم	المسارات 25%		المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	استعمالات الأراضي 10%	**التشكيل العمراني15%**	**المرافق والخدمات %5**	**الإستراتيجية المتبعة:** – التحديد الوظيفي.		
1.5	1. المباني السكنية الغير واقعة على شوارع رئيسية احترمت التحديد الوظيفي إلى حد ما .					
1.5 1.5	2. المباني الواقعة على الشوارع الرئيسية حدث بها خلط وظيفي حيث تم استخدام الطوابق الأرضية محلات تجارية.					
0	3. المناطق الخدماتية تم توزيعها بشكل مناسب					
1.5	4. لا يوجد مواقف عامة للباصات وللسيارات.					
	5. لا يوجد بالشوارع أحزمة شجرية و مناطق خضراء بشكل كافي.					
0	6. لم يتم تخصيص أراضي للتوسع المستقبلي.					
	إجمالي درجة التقييم		10/6			
	استعمالات الأراضي 10%	**التشكيل العمراني15%**	**المرافق والخدمات %5**	الإستراتيجية المتبعة: احترام خط السماء. احترام المعايير الإنسانية في توزيع الكتل السكنية. التشطيبات والمظهر الخارجي		
4.5	1- خط السماء في الحي متناغم بشكل واضح حيث معظم المباني بارتفاعات متقاربة.					
0	2- لم يتم مراعاة نسب الارتداد المناسبة بين المباني مما أحدث اكتظاظ في الحي.					
3	3- طغيان اللون الإسمنتي على المدينة لقلة التشطيبات الخارجية مع وجود نسبة بسيطة مشطبة.					
	إجمالي درجة التقييم		15/7,5			

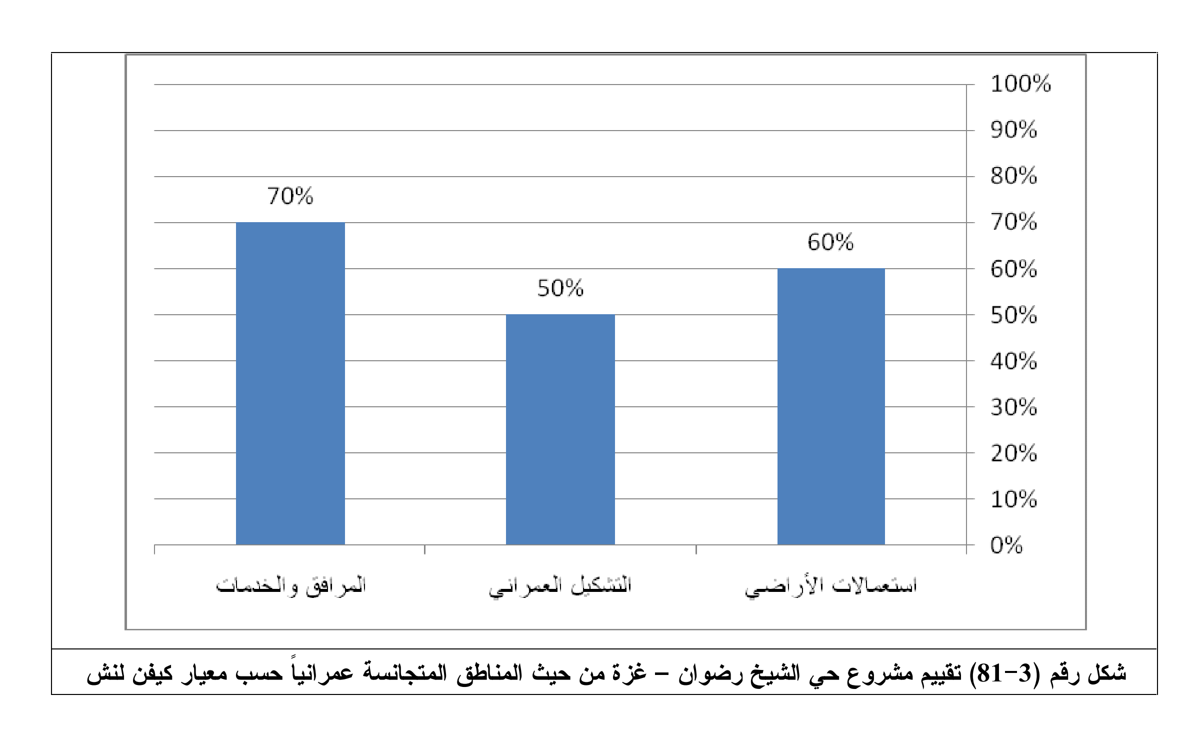
<table>
<tr><th colspan="7">إسكان الشيخ رضوان – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>استعمالات الأراضي 10%</td><td>التشكيل العمراني 15%</td><td>المرافق والخدمات 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
1-توزيع خدمات البلدية بشكل كافي مثل حاويات القمامة.
2-مرافق البنية التحتية تعمل بكفاءة تغطي جميع السكان.
3- توافر المتنزهات والمناطق الخضراء</td></tr>
<tr><td>1.5
1.5
1</td><td colspan="3">1. نظام جمع القمامة وخدمات النظافة غير كافية ويلاحظ هذا بشكل واضح من خلال قذارة الشوارع.
2. مرافق البنية التحتية لاتعمل بشكل جيد بدليل انقطاع متكرر في التزود بالماء والكهرباء.
3. يوجد بعض المناطق خضراء و يوجد بعض الشوارع أحزمة شجرية والموجود معظمه مزروع بالجهود الذاتية للسكان.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td>5/3.5</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

تقييم مشروع حي الشيخ رضوان من حيث المناطق المتجانسة عمرانياً :

أولا : من ناحية استعمالات الأراضي كانت نتيجة التقييم تساوي 60%

ثانيا : من ناحية التشكيل العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 50%

ثانيا : من ناحية المرافق والخدمات كانت نتيجة التقييم تساوي 70%



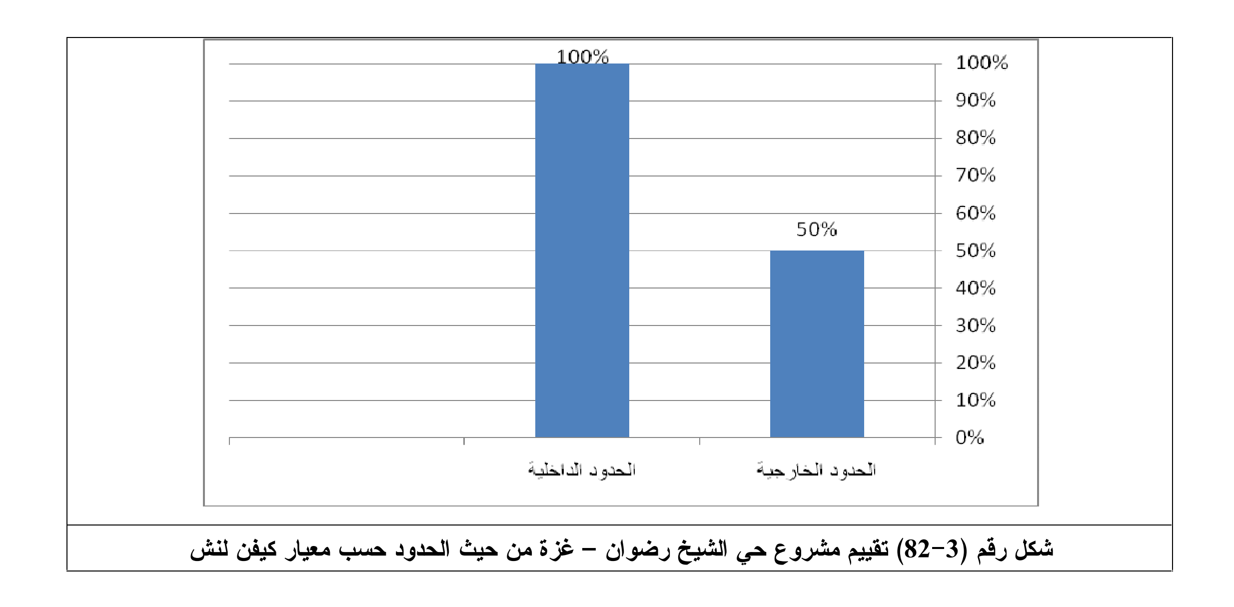
شكل رقم (3-81) تقييم مشروع حي الشيخ رضوان – غزة من حيث المناطق المتجانسة عمرانياً حسب معيار كيفن لنش

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان الشيخ رضوان – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>حدود خارجية 10%</td><td>حدود داخلية 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
حدود الحي الخارجية</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">1. يحيط بالمخيم شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15-20 متر من جميع الجهات وهى تشكل الحدود الخارجية للحي .</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="2">2. لا يجد امكانية للتوسع الافقي المستقبلي.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td>10/5</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>حدود خارجية 10%</td><td>حدود داخلية 5%</td><td colspan="3">حدود داخل الحي</td></tr>
<tr><td>2.5</td><td colspan="2">1- الحدود داخل الحي موجودة بشكل واضح للمرافق العامة والخدمات بأنواعها المختلفة.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>2.5</td><td colspan="2">2- حدود القسائم واضحة.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td>5/5</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

تقييم مشروع حي الشيخ رضوان من حيث الحدود :

أولا : من ناحية الحدود الخارجية كانت نتيجة التقييم تساوي 50%

ثانيا : من ناحية الحدودالداخلية كانت نتيجة التقييم تساوي 100%



شكل رقم (3-82) تقييم مشروع حي الشيخ رضوان – غزة من حيث الحدود حسب معيار كيفن لنش

إسكان الشيخ رضوان – غزة				
المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%

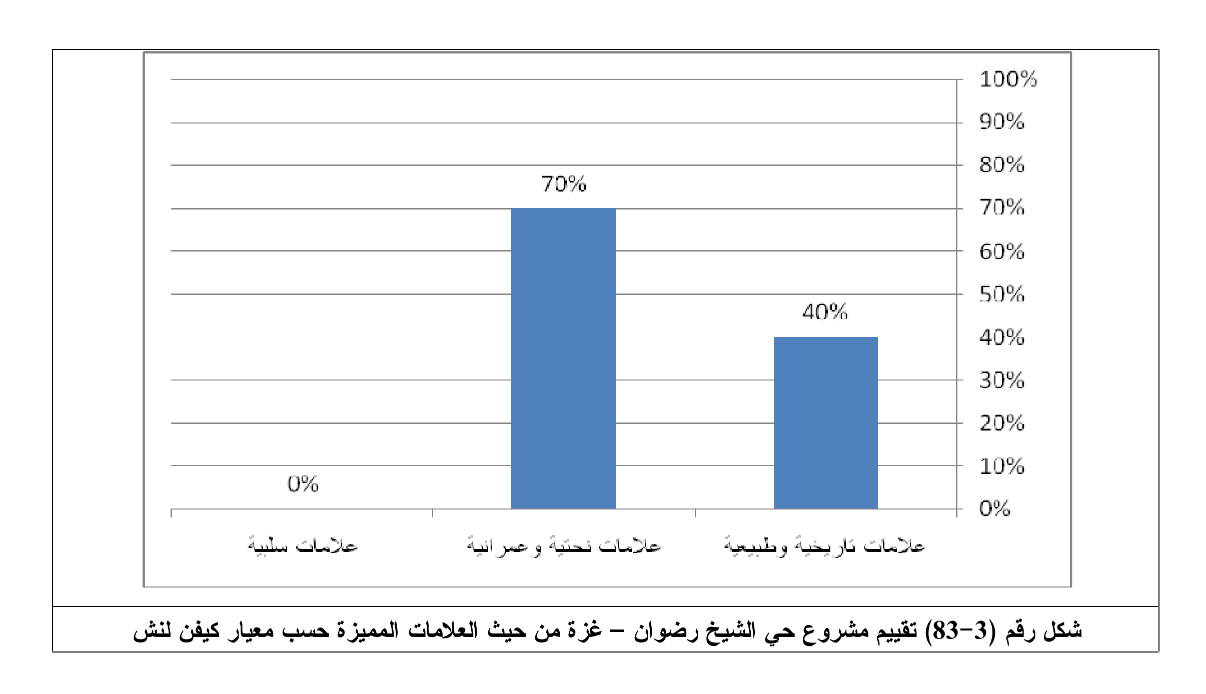
التقييم	علامات تاريخية وطبيعية 5%	نحتية وعمرانية 5%	علامات سلبية 5%	الإستراتيجية المتبعة
0 2.5	1. لا يوجد في الحي أي معالم تاريخية. 2. بركة الشيخ رضوان لتجميع الأمطار.			الإستراتيجية المتبعة: وجود معالم تاريخية وجود مظاهر وتضاريس طبيعية
إجمالي درجة التقييم	5/2.5			
1.5 2		1- يوجد بعض النصب التذكارية للشهداء في بعض التقاطعات ولكن بتصميمات بسيطة 2- مبنى السوق ومبنى السنترال تعتبر علامات أرضية واضحة ومعروفة جيدا لأهل الحي.		الإستراتيجية المتبعة: -وجود أعمال فنية من صنع الإنسان (منحوتات أو نوافير أو تماثيل أو ماشابه). -مباني ذات استخدام أو تصميم مميز.
إجمالي درجة التقييم	5/3,5			
0 0 0			1- يوجد العديد من أعمدة شبكة الكهرباء تشكل خطورة على السكان. 2- الإهمال واضح في جمع القمامة وحاويات تفيض على الأرض قمامتها. 3- مخلفات مذابح الدجاج تشكل مكرهة صحية فى السوق الرئيسي.	الإستراتيجية المتبعة: -عدم وجود مناظر عمرانية مشوهة. -عدم وجود إهمال في نظافة الحي. -عدم وجود مكاره صحية.
إجمالي درجة التقييم	5/0			

تقييم مشروع حي الشيخ رضوان من حيث العلامات المميزة :

أولا : من ناحية العلامات التاربخيةوالطبيعية كانت نتيجة التقييم تساوي 40%

ثانيا : من ناحية العلامات النحتية والعمرانية كانت نتيجة التقييم تساوي 70%

ثانيا : من ناحية العلامات السلبية كانت نتيجة التقييم تساوي 0%



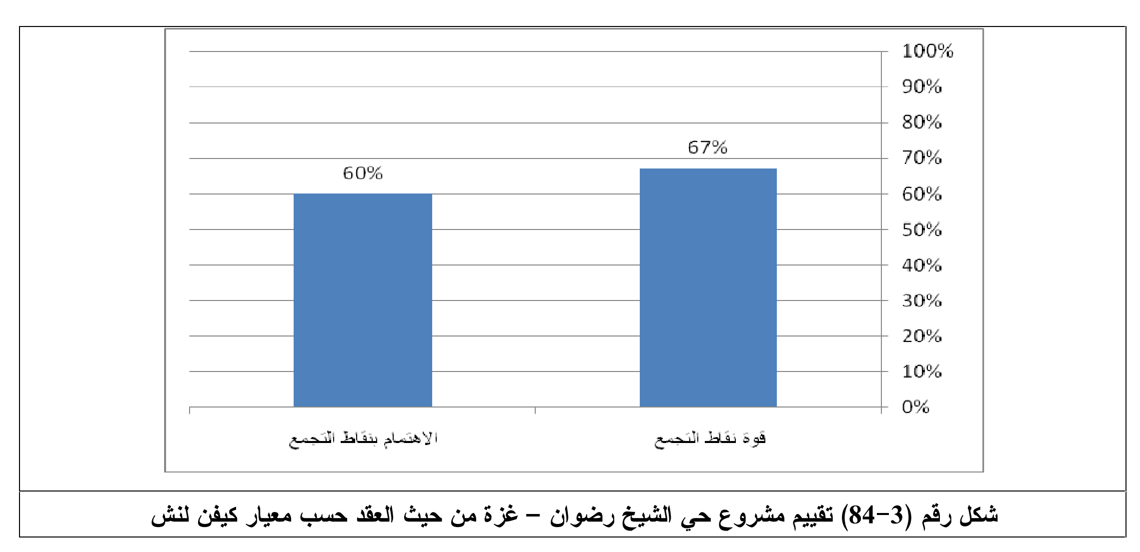
شكل رقم (3-83) تقييم مشروع حي الشيخ رضوان – غزة من حيث العلامات المميزة حسب معيار كيفن لنش

إسكان الشيخ رضوان – غزة					
التقييم	المسارات %25	المناطق المتجانسة عمرانيا %30	الحدود %15	العلامات المميزة %15	العقد %15
	قوة نقاط التجمع %7,5	**الاهتمام بمظهر نقاط التجمع %7,5**	**الإستراتيجية المتبعة:** وجود نقاط تجمع قوية		
5	1- يوجد بعض نقاط التجمع القوية الناشئة عن تقاطعات الطرق الرئيسية في الحي				
	إجمالي درجة التقييم	7,5/5			
	قوة نقاط التجمع %7,5	**الاهتمام بمظهر نقاط التجمع %7,5**	الإستراتيجية المتبعة: الاهتمام بالمظهر الحضاري للعقد من حيث التصميم والتنسيق الحدائقي والنظافة		
4	1- يوجد اهتمام غير كافي بمظهر نقاط التجمع .				
	إجمالي درجة التقييم	7,5/4			

تقييم مشروع حي الشيخ رضوان من حيث العقد :

أولا : من ناحية قوة نقاط التجمع العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 67%

ثانيا : من ناحية الاهتمام بمظهر نقاط التجمع كانت نتيجة التقييم تساوي 60%



شكل رقم (3-84) تقييم مشروع حي الشيخ رضوان – غزة من حيث العقد حسب معيار كيفن لنش

من خلال تحليل كيفن لنش السابق فإن معايير التقييم حصلت على القيم التالية كما يوضح الجدول:

جدول (3-5) تقييم معايير كيفن لنش لحي الشيخ رضوان

#	المعيار	القيمة المئوية الاعتبارية	النسبة المئوية للتقييم	النسبة المئوية للتقييم/القيمة الاعتبارية
1-	المسارات	%25	%16.5	%66
2-	التجانس العمراني	%30	% 17	%56
3-	الحدود	%15	%10	%66.6
4-	العلامات المميزة	%15	%6	%40
5-	العقد	%15	%9	%60
	الإجمالي	**%100**	**%58.5**	

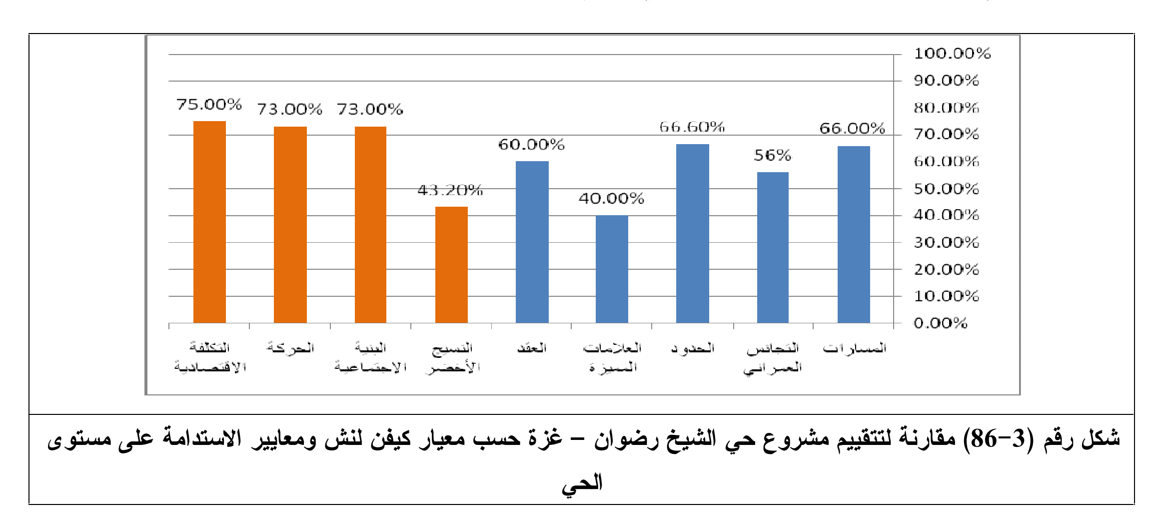
شكل رقم (3-85) تقييم مشروع حي الشيخ رضوان – غزة حسب معيار كيفن لنش

3-6-3-2 مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم لحي الشيخ رضوان من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي:

جدول (3-6) مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم لحي الشيخ رضوان من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي

#	معايير الاستدامة				معيار كيفن لنش				
	الحي								
المعيار	النسيج الأخضر	البنية الاجتماعية	الحركة	التكلفة الاقتصادية	المسارات	المناطق المتجانسة عمرانيا	الحدود	العلامات المميزة	العقد
النسبة الاعتبارية	%100				%100				
	%35	%25	%20.6	%19.4	%25	%30	%15	%15	%15
النسبة المئوية	%18	%20.4	%15	%14.7	%16.5	%17	% 10	%6	%9
المجموع	**%68.1**				**58.5**				
النسبة المئوية للتقييم/ النسبة الاعتبارية	**%43.2**	**%73**	**%73**	**%75**	**%66**	**%56**	**%66.6**	**%40**	**%60**

والشكل التالي يوضح مقارنة بين المعيارين في تقييم منطقة الشيخ رضوان:



شكل رقم (3-86) مقارنة لتقييم مشروع حي الشيخ رضوان – غزة حسب معيار كيفن لنش ومعايير الاستدامة على مستوى الحي

3-6-4 دراسة تحليلية لمشروع حي تل الهوا:

منطقة تل الهوى من المناطق العمرانية الحديثة بمدينة غزة، وهي تقع إلى الغرب من تلة غزة القديمة، على بعد 3 كم من مركز المدينة، وتبلغ مساحة منطقة تل الهوى 432 دونم، ومن المتوقع أن يصل عدد السكان إلى 33000 فرد، ويوضح الجدول التالي مساحات الإشغال للعناصر المختلفة في المشروع:[1]

جدول (3-7) مساحات ونسب الإشغال للعناصر المختلفة للمشروع		
الوصف	**المساحة**	**النسبة المئوية للإشغال**
المساحة الإجمالية	432 دونم	%100
الخدمات	121 دونم	%28
الشقق السكنية	146.88دونم	%34
شوارع ومواقف سيارات	142,5 دونم	%33
الفضاءات	21,6 دونم	%5
عدد مواقف السيارات	غالبا توجد في الدور الأرضي	
عدد الشقق	4670	
مساحة الشقة	144- 190	



شكل رقم (3-87) يبين صور جوية لحي تل الهوى بمدينة غزة.

[1] وزارة الإسكان والأشغال العامة

إسكان تل الهوا – غزة

الحي 33,10%	التجمع السكني 30,50%	القسيمة 20,40%	الممرات 16,00%

التقييم	النسيج الأخضر 11,55%	البنية الاجتماعية 8,25%	الحركة 6,85	التكلفة والاقتصاد 6,45

الإستراتيجية المتبعة: دراسة مدى وجود شبكة مترابطة من النسيج الأخضر.

التشكيل الخطي هو النظام المعتمد بهذا المشروع.

البند	التقييم
1- يوجد اهتمام واضح في تشكيل خطوط الوحدات السكنية من حيث الانحناءات بالطرق و المحاور البصرية.	2.31 / 2.31
2- المخطط إعتمد إستراتيجية توزيع الفناءات على التجمعات السكنية.	0
3- المشروع لم يراعي التنوع الحيوي	0
4- لا توجد شبكة لتجميع مياه الأمطار لتعويض مياه المخزون الجوفي. 5- المياه العادمة لم تستغل في الري بل إلى المجاري.	0
إجمالي درجة التقييم	11,55/4.62

شكل رقم (3-88) يبين التشكيل الخطي للوحدات وإنحناءات الطرق. إسكان تل الهوا – غزة

التقييم	النسيج الأخضر 11.55%	البنية الاجتماعية 8.25%	الحركة 6.85	التكلفة والاقتصاد 6.45

الاستراتيجية المتبعة: تحقيق مدى دلالة مركز الحي على مجتمعه.

البند	التقييم
1- وجود حديقة برشلونة جعلها مركزا حضريا لممارسة النشاط الإجتماعي.	4,25
2- المباني التعليمية تم توزيعها لتكن قريبة ما أمكن من الوحدات السكنية.	4,00
إجمالي درجة التقييم	8,25/8,25

شكل رقم (3-89) حديقة برشلونة / إسكان تل الهوا – غزة.

<table>
<tr><th colspan="7">إسكان تل الهوا – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td>الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>النسيج الأخضر 11,55 %</td><td>البنية الاجتماعية 8,25%</td><td>الحركة 6,85</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,45</td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">الإستراتيجية المتبعة: ربط الحي بالمواصلات.</td></tr>
<tr><td>1,37</td><td colspan="4">1- يحيط بالموقع شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15-40 متر من جميع الجهات المحيطة بالمشروع.</td><td colspan="2" rowspan="5"></td></tr>
<tr><td>1,37</td><td colspan="4">2- يتوفر بالمشروع الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">3- امكانية وصول السيارات إلى جميع الأماكن.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">4- عدم وجود مواقف عامة للباصات وللسيارات.
5- يوجد ببعض الشوارع أحزمة شجرية.</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">6,85/3.74</td><td colspan="2">شكل رقم (3-90) تدرج هرمي لشبكة الشوارع المحلية بإسكان تل الهوا – غزة.</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر 11,55%</td><td>البنية الاجتماعية 8,25%</td><td>الحركة 6,85</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,45</td><td colspan="2" rowspan="7"></td></tr>
<tr><td>*</td><td colspan="4">الاستراتيجية المتبعة: دراسة مدى وجود أنواع مختلفة ومتعاونة من الإسكان الاقتصادي.
المشروع عبارة عن جمعيات إسكان تعاوني مبني بالجهود الذاتية للموظفين.</td></tr>
<tr><td>1,6</td><td colspan="4">1- مستوى المعيشة للسكان متقارب فجميعهم من طبقة الموظفين.</td></tr>
<tr><td>0</td><td colspan="4">2- المشروع لا يتبنى آلية استغلال لبعض الموارد المتجددة في الطاقة.</td></tr>
<tr><td>1,55</td><td colspan="4">3- فرص العمل المتاحة من خلال المرافق الخدمية المتوفرة كذلك تتيح الوصول لها سيرا.</td></tr>
<tr><td>1,6</td><td colspan="4">4- الأنماط الإسكانية في المشروع متشابهة والاختلاف في المساحات وعدد الطوابق يرجع إلى عدد الأفراد</td></tr>
</table>

إجمالي درجة التقييم	6,45/4,75	شكل رقم (3-91) أنماط سكنية متشابهة / تل الهوا.

إسكان تل الـهوا – غزة

	الحي %33,10	التجمع السكني %30,50	القسيمة %20,40	الممرات %16,00

التقييم	النسيج الأخضر %9,10	البنية الاجتماعية %7,60	الحركة %7,05	التكلفة والاقتصاد %6,75

التقييم	
	الإستراتيجية المتبعة: الاستفادة من مياه الأمطار.
3,10	1- يوجد اهتمام بالحدائق وخاصة في المركز الحضري للحي السكني.
3,00	**2**- الإسلوب المتبع لتعبيد الطرق يعتمد على استخدام البلاط المتداخل الذي يسمح بنفاذ مياه الأمطار من خلاله الأمر الذي يساعد على تعويض الخزان الجوفي للمياه.
0	**3**- لا يوجد عناصر مائية تلطف الأجواء.

إجمالي درجة التقييم	9,10/6,10	شكل رقم (3-92) الاهتمام بالحدائق الطرقات في المشروع

التقييم	النسيج الأخضر %9,10	البنية الاجتماعية %7,60	الحركة %7,05	التكلفة والاقتصاد %6,75

التقييم	
	الإستراتيجية المتبعة: مدى تحقيق المجمع للتواصل.
3,80	1- إن **التواصل** بين أفراد هذا المجمع السكني على قدر كبير من الترابط فقد أخذت المباني بتخطيطها بهذا المجمع شكل (Row Houses) خطوط مستقيمة للمباني وهذا أدى إلى قوة الترابط بين الجيران.
0	2- تدني مستوى الخصوصية الذي ينعم به الساكن في هذا الجو العام من التواصل.

إجمالي درجة التقييم	7,60/3,80	شكل رقم (3-93) المباني الصفية / بإسكان تل الهوا.

<table>
<tr><th colspan="7">إسكان تل الهوا - غزة</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40%</td><td>الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر 9,10%</td><td>البنية الاجتماعية 7,60%</td><td>الحركة 7,05%</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,75%</td><td colspan="2" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>1.5</td><td colspan="4" rowspan="2"><u>الإستراتيجية المتبعة: تصميم كتل مباني قصيرة.</u>
1- المباني بالموقع عالية تتراوح بين 5-10 طوابق وهذا يدلل على الكثافة السكانية العالية مقارنة مع الارتفاعات المنخفضة، مما يزيد من درجة الخدمة للشوارع والذي بدوره يزيد من عدد السيارات العابرة بالمجمع ولايشجع على السير بسبب أخطار الطرق.
2- يوجد مواقف مخصصة للسيارات.</td></tr>
<tr><td>3,50</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">7,05/5.00</td><td colspan="2">شكل رقم (3-94) يوضح ارتفاعات المباني / بإسكان تل الهوا.</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر 9,10%</td><td>البنية الاجتماعية 7,60%</td><td>الحركة 7,05%</td><td>التكلفة والاقتصاد 6,75%</td><td colspan="2" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>3,40</td><td colspan="4" rowspan="2"><u>الاستراتيجية المتبعة: تصميم مباني سكنية خطية مرنة.</u>
3- توزيع المباني بشكل عام يأخذ الطابع الخطي وهذا الأسلوب اقتصادي في استغلال الأراضي
4- توزيع الخدمات التعليمية لتكون متوفرة بمنطقة مركزية بين التجمعات السكنية يشجع على الذهاب للموظفين والطلاب سيرا على الأقدام ولهذا مردود ايجابي من الناحية الاقتصادية بتوفير تكاليف المواصلات من جانب ومن جانب آخر يشجع رياضة المشي ولا يوجد إعاقات مرتبطة بالإزدحامات المرورية.</td></tr>
<tr><td>3,35</td></tr>
<tr><td colspan="3">جمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">6,75/6,75</td><td colspan="2">شكل رقم (3-95) الطابع الخطي للمباني / بإسكان تل الهوا.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان تل الهوا – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">الحي 33,10%</td><td colspan="2">التجمع السكني 30,50%</td><td>القسيمة 20,40% / الممرات 16,00%</td></tr>
<tr><td>النسيج الأخضر 4,90%</td><td>البنية الاجتماعية 5,95%</td><td>الحركة 4,80%</td><td>التكلفة والاقتصاد 4,75%</td><td></td></tr>
<tr><td>1,70
1,60
1</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: تدرج الكتل البنائية.</u>
1- المباني بالقسائم كانت بارتفاعات متباينة من خمسة إلى عشرة طوابق وذلك طبقا لعدد أفراد الجمعية ومساحة الشقة المطلوبة، ولهذه التشكيلة آثار ايجابية من حيث التهوية والإضاءة الطبيعية والتواصل.
2- تم اعتماد نظام المفروكة في التخطيط مما خلق نوع من التواصل في النسيج الأخضر.
3- يوجد بعض حدائق أعلى السطح.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">4,90/4,30</td><td>شكل رقم (3-96) يوضح التباين في ارتفاعات المباني بمشروع بإسكان تل الهوا – غزة.</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر 4,90%</td><td>البنية الاجتماعية 5,95%</td><td>الحركة 4,80%</td><td>التكلفة والاقتصاد 4,75%</td><td></td></tr>
<tr><td>5,95</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: توفر فراغ شبه خصوصي لكل بيت.</u>
جميع البيوت تحتوي على مظلة في الدور الأرضي تستخدم في المناسبات الإجتماعية وأماكن لعب الاطفال.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">5,95/5,95</td><td>شكل رقم (3-97) الوحدة السكنية داخل القسيمة / بإسكان تل الهوا – غزة.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">إسكان تل الهوا – غزة</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">الحي %33,10</td><td colspan="2">التجمع السكني %30,50</td><td>القسيمة %20,40 | الممرات %16,00</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر %4,90</td><td>البنية الاجتماعية %5,95</td><td>الحركة %4,80</td><td>التكلفة والاقتصاد %4,75</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>2,40</td><td colspan="4">ان وضع الوحدة السكنية بإطلالة مباشرة على الشارع السكني:
1- يعزز ويشجع على التفاعل الاجتماعي.</td></tr>
<tr><td>2,40</td><td colspan="4">2- يساهم في تقليل الأرض المستعملة في المشروع بصورة عامة.
حيث أننا نلاحظ أن هذه الشوارع خصصت للوحدات السكنية المطلة عليها كما يتضح ذلك</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">4,80/4,80</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td><td>شكل رقم (3-98) يبين الشوارع الخدمية/تل الهوا</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر %4.9</td><td>البنية الاجتماعية %5.95</td><td>الحركة %4.8</td><td>التكلفة والاقتصاد %4.75</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="4"><u>الاستراتيجية المتبعة: الدمج بين العمل والسكن في نفس المبنى.</u>
1- الخدمات والمرافق العامة لهذا الحي السكني تم توزيعها على المجمعات السكنية وتم التعامل مع القسائم كوحدات سكنية مستقلة لذلك لا يوجد مباني متعددة الخدمات (سكني، إداري، تجاري)</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="4">2- لم يتم تصميم المباني حسب أسس توفير الطاقة (استغلال الطاقة الشمسية، التوجيه الأمثل للمبنى، استخدام مواد بناء جيدة العزل) إلا أن تسخين المياه في المنازل كان يعتمد على الطاقة الشمسية.</td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">4,75/3</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td><td>شكل رقم (3-99) استقلالية الخدمات/ تل الهوا.</td></tr>
</table>

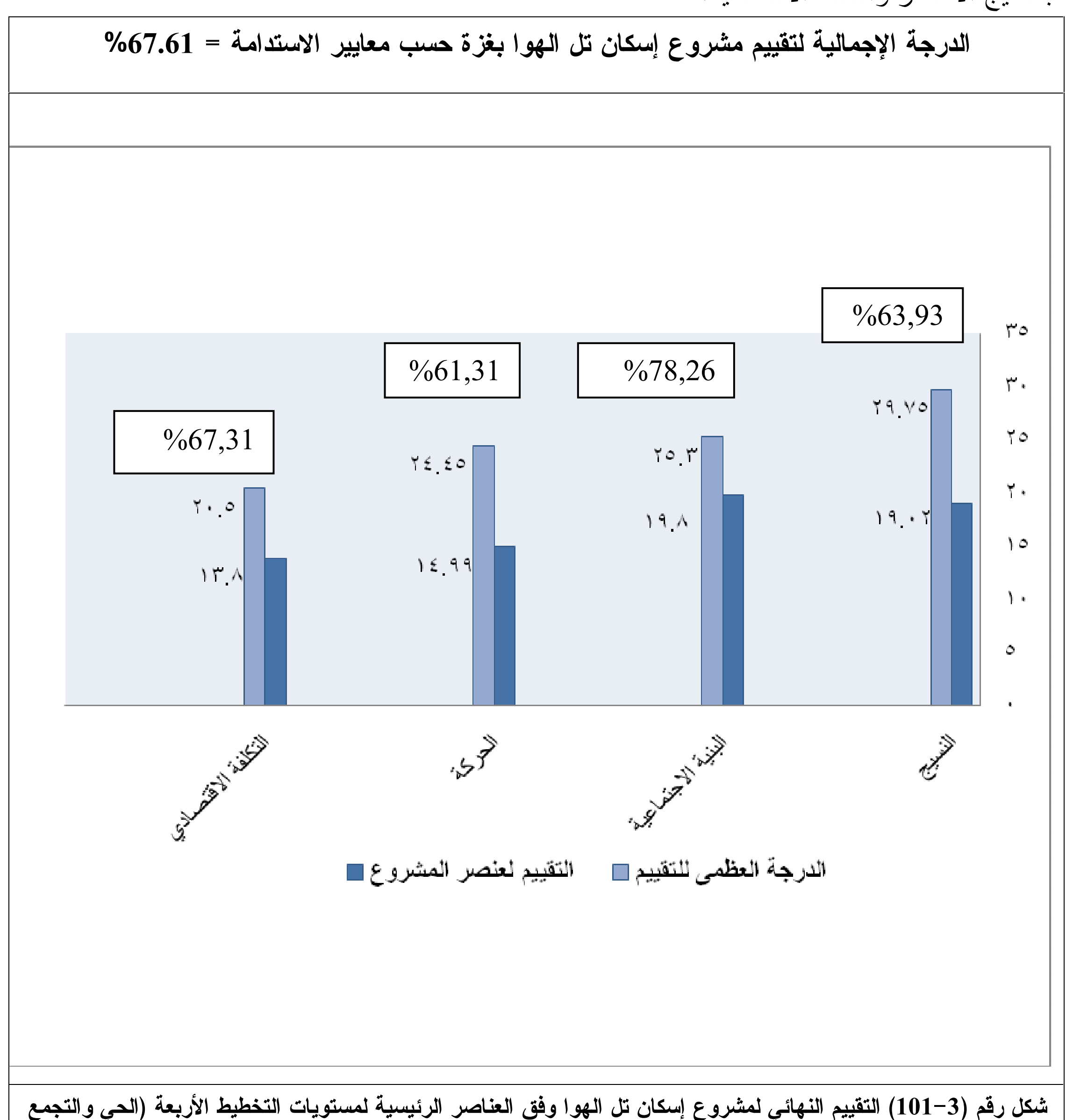
إسكان تل الهوا – غزة					
	الحي 33,10%		التجمع السكني 30,50%	القسيمة 20,40%	الممرات 16,00%
التقييم	النسيج الأخضر 4,20%	البنية الاجتماعية 3,50%	الحركة 5,75%	التكلفة والاقتصاد 2,55%	
	الاستراتيجية المتبعة: مدى وجود حدائق خضراء				
1,05	1- الطرق والممرات التي بالموقع كان الهدف الأساسي لها هو الوصولية للهدف المرجو.				
1,05	2- يوجد اهتمام بالتشجير والتزيين بالنباتات بالمركز الحضري (حديقة برشلونة ومجمد الهلال الأحمر)				
1,05	3- الحدائق في هذا المركز الحضري تأخذ أهمية تتعلق بالترفيه والمتعة وإيجاد الرغبة في ممارسة رياضة المشي والتجوال.				
0,85	4- يوجد بعض شوارع المشاة مفصولة عن حركة السيارات.				
إجمالي درجة التقييم		4,20/4,00		شكل رقم (3-100) الاهتمام بالتشجير/ تل الهوا.	
التقييم	النسيج الأخضر 4,20%	البنية الاجتماعية 3,50%	الحركة 5,75%	التكلفة والاقتصاد 2,55%	
	الإستراتيجية المتبعة: دراسة مدى تأكيد الشوارع على المناظر المهمة.				
1,20	1- يوجد ممرات تخرج عن النظام الشبكي حيث تأخذ بعض الانحناءات الأمر الذي يوجد رغبة لدى المارة لاكتشاف آخر الطريق وتوجد المتعة في التنقل.				
0,60	2- الطرق زودت بعناصر الإنارة ولم تزود بعناصر التأثيث الأُخرى الخاصة بالطرق مثل الكراسي والمشارب والمسطحات الخضراء.				
0	3- الطرق لا تؤكد على المحاور البصرية حيث لا تؤدي إلى مبنى أو معلم مميز بقيمة معينة (جامع، مبنى إداري..)				
إجمالي درجة التقييم		3,50/1,80			

<table dir="rtl">
<tr><th colspan="6">إسكان تل الهوا – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td colspan="2">الحي %33,10</td><td colspan="2">التجمع السكني %30,50</td><td>القسيمة %20,40</td><td>الممرات
%16,00</td></tr>
<tr><td>النسيج الأخضر
%4,20</td><td>البنية الاجتماعية
%3,50</td><td>الحركة
%5,75</td><td>التكلفة والاقتصاد
%2,55</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>1,5</td><td colspan="4"><u>الإستراتيجية المتبعة: وجود الشوارع الآمنة.</u>
1- وجود بعض الانحناءات في الطرق الأمر الذي له احترامه من الجانب الأمني لدى الفلسطينيين في تحركاتهم وما يتبعها من خصوصية.</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>٥</td><td colspan="4">2- لا يوجد مواقف للنقل العام.</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>1.5</td><td colspan="4">3- لم يوفر بالمشروع طرق آمنة للمشاة بمواصفات محددة من حيث التظليل والعرض الضيق الذي لا يسمح بمرور السيارات.</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>1.5</td><td colspan="4">4- تخطيط الشوارع المحلية لا يحد من نسبة المرور العابر، فلا توجد شوارع مغلقة النهاية.</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">5,75/4.5</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>النسيج الأخضر
%4,20</td><td>البنية الاجتماعية
%3,50</td><td>الحركة
%5,75</td><td>التكلفة والاقتصاد
%2,55</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>1,30
1.30</td><td colspan="4"><u>الإستراتيجية المتبعة: دراسة مدى تركيز النشاطات على الشوارع الرئيسية.</u>
1- الخدمات غير متمركزة في منطقة محددة بمركز حضري للحي فالمباني التعليمية تم توزيعها على المجمعات السكنية التي تطل على شوارع مناسبة الأمر الذي اكسب هذه الطرق كفاءة اقتصادية وقيمة مميزة في خدمتها.
2-عناصر الإنارة لا تعمل بالخلايا الشمسية</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>٥</td><td colspan="4">(مصادر الطاقة المتجددة) بل بالكهرباء.</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">2,55/2.6</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

- **خلاصة تقييم مشروع (إسكان تل الهوا – غزة) تخطيطياً:**

تميز مشروع إسكان تل الهوا بغزة مقارنة مع المشاريع السابقة بتحقيق نتائج جيدة بكافة عناصر المستويات كما اتضح ذلك من التحليل السابق للمشروع، فقد كانت نتيجة التقييم المتعلقة بالبنية الاجتماعية تفوق 78.26%. وعلى صعيد الحركة في مستويات المشروع الأربعة متدرجة من مستوى الحي حتى القسيمة كان التقييم 61.31%، إضافة إلى أن المشروع حقق نسباً مقبولة إلى حد ما في كلٍ من العناصر المتعلقة بالنسيج الأخضر والتكلفة الاقتصادية.

الدرجة الإجمالية لتقييم مشروع إسكان تل الهوا بغزة حسب معايير الاستدامة = 67.61%



شكل رقم (3-101) التقييم النهائي لمشروع إسكان تل الهوا وفق العناصر الرئيسية لمستويات التخطيط الأربعة (الحي والتجمع السكني والقسيمة والممرات)

ويرجع ذلك إلى عدة أسباب:

1- الاهتمام بالحدائق الخاصة والفناءات.
2- استخدام البلاط المتداخل الذي يسمح بنفاذ مياه الأمطار إلى باطن الأرض.
3- تخطيط مركز للحي به خدمات متنوعة أكسب الطرق المحيطة قيمة اقتصادية وكفاءة في خدمتها.
4- وجود مواقف للسيارات وأخرى للنقل العام.

5- الاهتمام بالمحاور البصرية في الطرق.

6- الاهتمام برتب الشوارع حسب درجة خدمتها.

7- قرب المباني التعليمية من الوحدات السكنية يؤدى إلى ذهاب الطلاب والمعلمين سيراً على الأقـدام وبالتالي التوفير في الطاقة.

ب- من خلال معيار كيفن لنش:

إسكان حي تل الهوى – غزة					
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	النسيج العمراني للطرق 10%	**جودة الطرق وأنماطها 10%**	**المباني المطلة على الطرق 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:**	
2/2	1. يحيط بالحي شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15-30 متر من جميع الجهات وعليها مباني من الجهتين.			- وجود طابع مميز لمقطع الطريق. - وجود التدرج الهرمي لمستويات الشوارع.	
2/2	2. يتوفر بالمشروع الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة.			- نفاذية الشوارع.	
2/2	3. يوجد إمكانية لوصول السيارات إلى جميع الأماكن.			- وجود مواقف للمواصلات العامة.	
2/1	4. لا يوجد مواقف عامة للباصات وللسيارات بشكل كاف.			- وجود شوارع مخصصة للمشاة.	
2/1	5. يوجد بعض الشوارع للمشاة.				
إجمالي درجة التقييم	10/8				
	النسيج العمراني للطرق 10%	**جودة الطرق وأنماطها 10%**	**المباني المطلة على الطرق 5%**	**الإستراتيجية المتبعة:**	
2,5/2	1. - شبكة الطرق جيدة.			• متانة شبكة الطرق.	
2,5/1	2. غياب الأرصفة في العديد من الطرق واستخدام بعضها لأغراض مختلفة.			• وجود الأرصفة. • تعدد أنماط الشوارع.	
2,5/1.5	3. - الاعتماد على نمط واحد وهو الشوارع بشكلها التقليدي.			• وجود مخططات تفصيلية.	
2,5/2	4. يوجد مخططات تفصيلية للعديد من الطرق.				
إجمالي درجة التقييم	10/6.5				

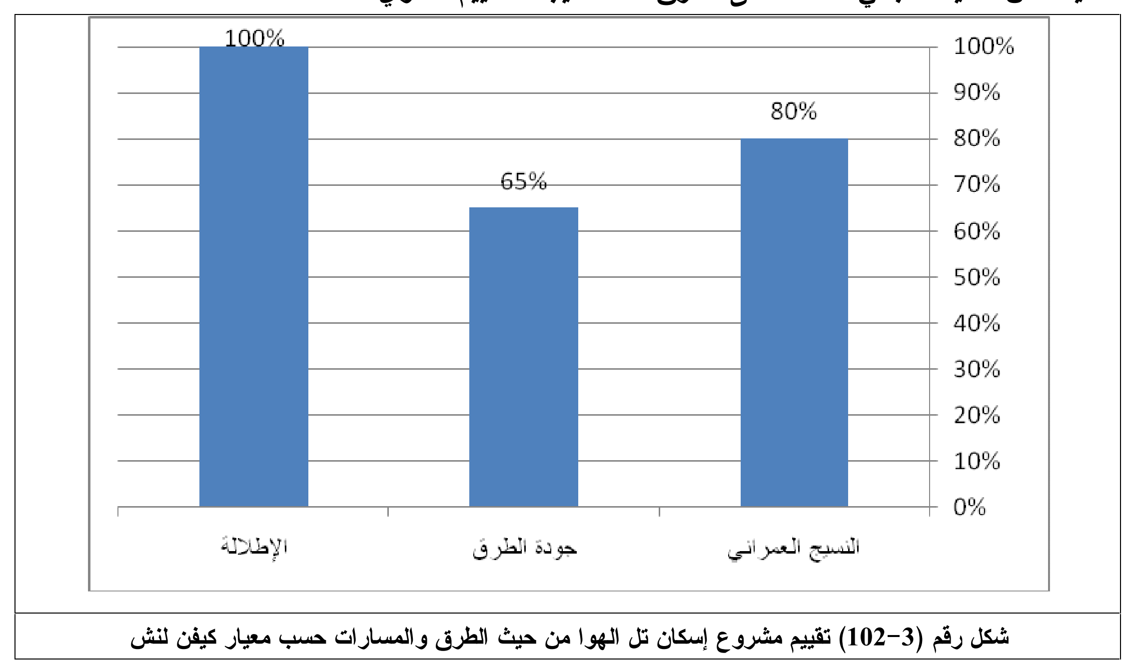
<table>
<tr><th colspan="7">إسكان حي تل الهوى – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td colspan="2">المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>النسيج العمراني للطرق 10%</td><td>جودة الطرق وأنماطها 10%</td><td>المباني المطلة على الطرق 5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
– احترام خط التنظيم.
– الالتزام بشرط الترخيص.
– احترام علاقة مدخل البناء بالطريق.
– تناسق الارتفاعات.
– الطابع المعماري على جانبي الطريق.</td></tr>
<tr><td>1/1
1/1
1/1
1/1
1/1</td><td colspan="3">1. تم احترام خط التنظيم.
2. تم الالتزام بشروط الترخيص في جميع المباني.
3. تم احترام علاقة المداخل بالطريق.
4. الارتفاعات على جانبي الطريق متناسقة فمعظمها مباني على قسائم متساوية تقريبا والارتفاعات من 5 إلى 7 طوابق.
5. المباني مشطبة من الخارج بشكل جيد.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">5/5</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

تقييم مشروع حي تل الهوا من حيث الطرق والمسارات :

أولا : من ناحية النسيج العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 80%

ثانيا : من ناحية جودة الطرق كانت نتيجة التقييم تساوي 65%

ثانيا : من ناحية المباني المطلة على الطرق كانت نتيجة التقييم تساوي 100%



شكل رقم (3–102) تقييم مشروع إسكان تل الهوا من حيث الطرق والمسارات حسب معيار كيفن لنش

<table dir="rtl">
<tr><th colspan="7">إسكان حي تل الهوى – غزة</th></tr>
<tr><td></td><td>المسارات 25%</td><td colspan="2">المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>التقييم</td><td>استعمالات الأراضي 10%</td><td>التشكيل العمراني والطابع المعماري15%</td><td>المرافق والخدمات 5%</td><td colspan="3" rowspan="2">الإستراتيجية المتبعة:
– التحديد الوظيفي.
– الخلط الوظيفي.
– مواقع المباني العامة.
– توزيع الساحات المفتوحة والمناطق الخضراء.
– وجود مناطق للتوسع المستقبلي.</td></tr>
<tr><td>2/1.5
2/2
2/2
2/2
2/0</td><td colspan="3">1. المباني السكنية الغير واقعة على شوارع رئيسية احترمت التحديد الوظيفي إلى حد ما .
2. المباني الواقعة على الشوارع الرئيسية تعتبر مختلطة وظيفيا حيث تم استخدام الطوابق الأرضية محلات تجارية.
3. المناطق الخدماتية تم توزيعها بشكل مناسب.
4. يوجد بالشوارع أحزمة شجرية كما تم تخصيص مناطق خضراء بشكل كاف.
5. لم يتم تخصيص أراضي للتوسع المستقبلي.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">10/7.5</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>استعمالات الأراضي 10%</td><td>التشكيل العمراني والطابع المعماري15%</td><td>المرافق والخدمات 5%</td><td colspan="3" rowspan="2">الإستراتيجية المتبعة:
4– احترام خط السماء.
5– احترام المعايير الإنسانية في توزيع الكتل السكنية.
6– التشطيبات والمظهر الخارجي.</td></tr>
<tr><td>5/ 5
5/5
5/5</td><td colspan="3">1– خط السماء في الحي متناغم بشكل واضح حيث معظم المباني بارتفاعات متقاربة.
2– تم مراعاة نسب الارتداد بين المباني بشكل واضح مما أحدث نوع من الخصوصية.
3– المباني مشطبةمن الخارج بشكل جيد</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td colspan="2">15/15</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

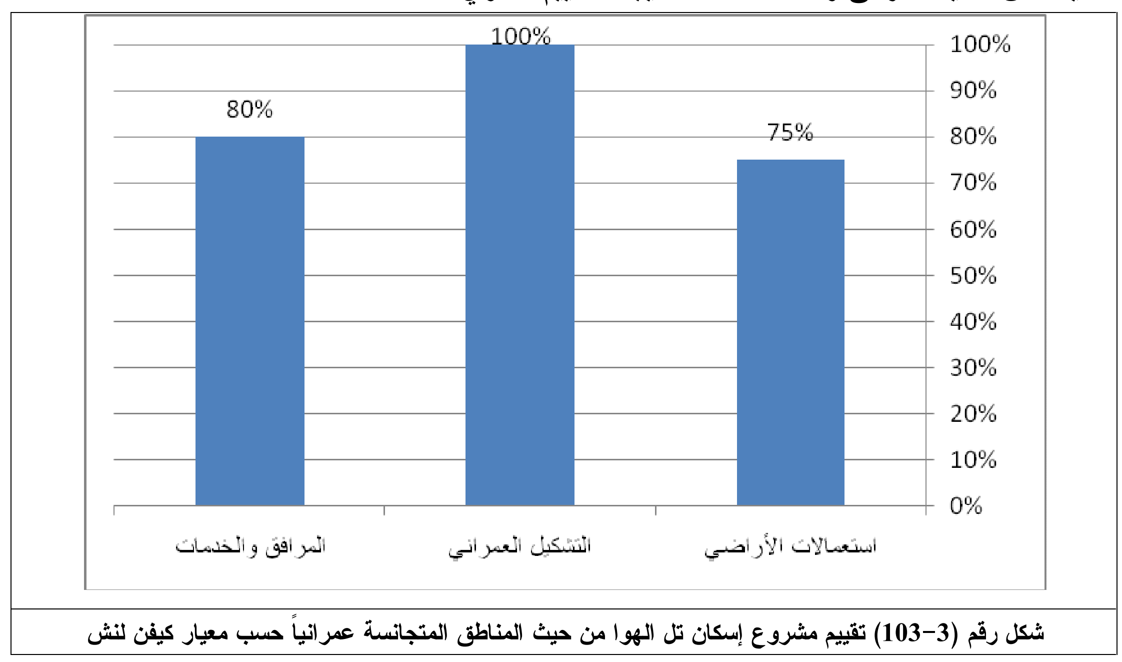
إسكان حي تل الهوى – غزة					
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	استعمالات الأراضي 10%	التشكيل العمراني 15%	المرافق والخدمات 5%	**الإستراتيجية المتبعة:** 1-توزيع خدمات البلدية بشكل كافي مثل حاويات القمامة. 2-مرافق البنية التحتية تعمل بكفاءة تغطي جميع السكان. 3- توافر المتنزهات والمناطق الخضراء. 4- شبكة توزيع كهرباء أرضية أمنة.	
1/1 **2/1,2** 1/1 1/0.8	1- نظام جمع القمامة وخدمات النظافة مناسبة. 2- مرافق البنية التحتية لاتعمل بشكل جيد بدليل انقطاع متكرر في التزود بالماء والكهرباء. 3- يوجد مناطق خضراء كافية ويوجد أحزمة شجرية في معظم الشوارع والموجود معظمه مزروع بالجهود الذاتية للسكان. 4- شبكة الكهرباء مختلطة التوزيع هوائية وأرضية				
إجمالي درجة التقييم		5/4			

تقييم مشروع حي تل الهوى من ناحية المناطق المتجانسة عمرانيا :

أولا : من ناحية استعمالات الأراضي كانت نتيجة التقييم تساوي 75%

ثانيا : من ناحية التشكيل العمراني كانت نتيجة التقييم تساوي 100%

ثانيا : من ناحية المرافق والخدمات كانت نتيجة التقييم تساوي 80%



شكل رقم (3-103) تقييم مشروع إسكان تل الهوا من حيث المناطق المتجانسة عمرانياً حسب معيار كيفن لنش

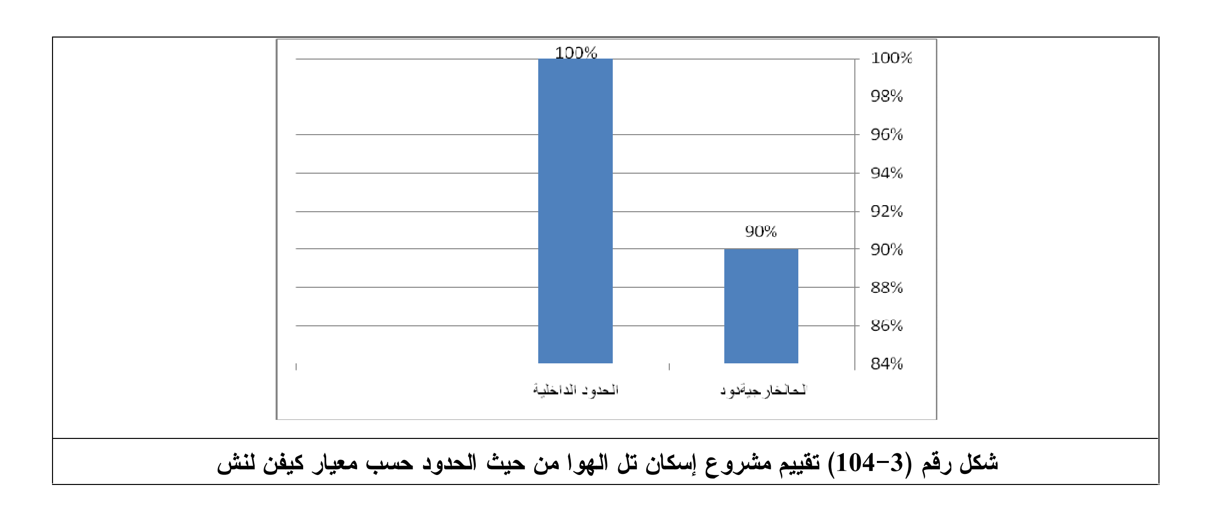
إسكان حي تل الهوى – غزة					
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%

التقييم	حدود خارجية 10%	حدود داخلية 5%	الإستراتيجية المتبعة:
4/4 2/2 2/2 2/1	1. يحيط بالحي شوارع تجميعية ورئيسية يتراوح عروضها من 15-30 متر من جميع الجهات وهى تشكل الحدود الخارجية للحي. 2. مداخل ومخارج الحي مرتبطة بشكل جيد بالمناطق المجاورة. 3. تساهم في دفع المرور العابر إلى خارج المنطقة. 4. يوجد إمكانية للتوسع الأفقي المستقبلي بشكل محدود.		– حدود واضحة تعطي استقلالية للمنطقة. – مداخل ومخارج الحي مرتبطة بشكل جيد بالمناطق المجاورة. – تساهم في دفع المرور العابر إلى خارج المنطقة. – إمكانية التوسع الأفقي المستقبلي.
	إجمالي درجة التقييم	10/9	
	حدود خارجية 10%	حدود داخلية 5%	الإستراتيجية المتبعة:
1/1 1/1 1/1 1/1 1/1	1- الحدود داخل الحي واضحة و تعطي استقلالية للحي. 2- المرافق العامة والخدمات بأنواعها المختلفة واضحة. 3- حدود الحي الداخلية تتيح إمكانية لفصل حركة السيارات عن المشاة ولكنها غير مطبقة. 4- مداخل المباني واضحة. 5- حدود القسائم واضحة.		– حدود واضحة تعطي استقلالية للمنطقة. – تساهم في إيضاح معالم الحي وتوزيع خدماته . – تساهم في فصل حركة المركبات عن المشاة. – تساهم في تحديد مداخل المباني. – حدود القسائم واضحة.
	إجمالي درجة التقييم	5/5	

تقييم مشروع حي تل الهوى من ناحية الحدود :

أولا : من ناحية الحدود الخارجية كانت نتيجة التقييم تساوي 90%

ثانيا : من ناحية الحدود الداخلية كانت نتيجة التقييم تساوي 100%



شكل رقم (3-104) تقييم مشروع إسكان تل الهوا من حيث الحدود حسب معيار كيفن لنش

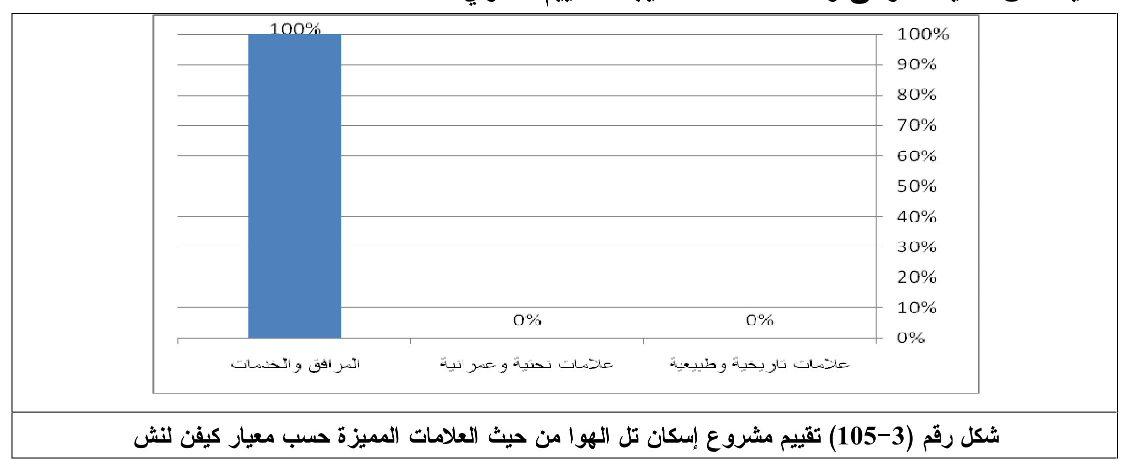
إسكان حي تل الهوى – غزة					
التقييم	المسارات 25%	المناطق المتجانسة عمرانيا 30%	الحدود 15%	العلامات المميزة 15%	العقد 15%
	طبيعية 5%	تاريخية 5%	تنسيقية 5%	الإستراتيجية المتبعة: وجود مظاهر وتضاريس طبيعية	
5/0	1. لا يوجد علامات طبيعية داخل الحي أوتحيط به.				
	إجمالي درجة التقييم	5/0			
	طبيعية 5%	تاريخية 5%	تنسيقية 5%	**الإستراتيجية المتبعة:** وجود معالم تاريخية.	
5/0	-لا يوجد في الحي أي معالم تاريخية لان الحي يعتبر من الأحياء الجديدة.				
	إجمالي درجة التقييم	5/0			
	طبيعية 5%	تاريخية 5%	تنسيقية 5%	**الإستراتيجية المتبعة:** - وجود أعمال فنية من صنع الإنسان (نصب تذكارية –نوافير –منحوتات ..الخ). - مباني ذات تشكيل متميز.	
2.5/2.5 2.5/2.5	1- يوجد حديقة برشلونة في الحي 2- مبنى الهلال الأحمر ذو تشكيل مميز				
	إجمالي درجة التقييم	5/5			

تقييم مشروع حي تل الهوى من ناحية العلامات المميزة:

أولا : من ناحية العلامات الطبيعية كانت نتيجة التقييم تساوي0,00 %

ثانيا : من ناحية العلامات التاريخية كانت نتيجة التقييم تساوي 0,00%

ثانيا : من ناحية المرافق والخدمات كانت نتيجة التقييم تساوي 100%



شكل رقم (3-105) تقييم مشروع إسكان تل الهوا من حيث العلامات المميزة حسب معيار كيفن لنش

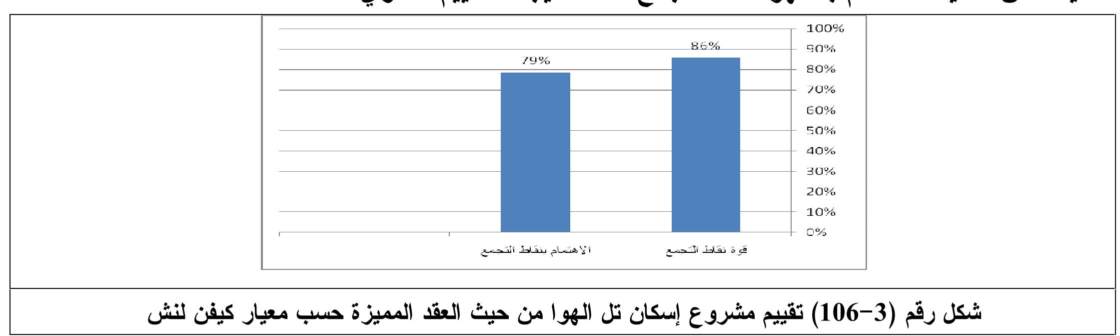
<table>
<tr><th colspan="6">إسكان حي تل الهوى – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>قوة نقاط التجمع 7,5%</td><td>الاهتمام بمظهر نقاط التجمع 7,5%</td><td colspan="3">الإستراتيجية المتبعة:
– حجم التقاطع يتناسب مع كثافة الحركة المرورية.
– استعمالات الأراضي والمباني المحيطة تتلاءم ومواقع العقد.</td></tr>
<tr><td>3,5/3</td><td colspan="2" rowspan="2">1- يوجد بعض نقاط التجمع القوية الناشئة عن تقاطعات الطرق الرئيسية في الحي وتتناسب بشكل جيد مع الحركة المرورية ولكن توجد بعض العقد الضعيفة الناشئة من التقاء طرق الحي القوية مع شارع جامعة الدول العربية وشارع المحافظة.
2- استعمال الأراضي المختلط يتلاءم مع مواقع العقد.</td><td colspan="3" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>3,5/3</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td>7/6</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

<table dir="rtl">
<tr><th colspan="6">إسكان حي تل الهوى – غزة</th></tr>
<tr><td rowspan="2">التقييم</td><td>المسارات 25%</td><td>المناطق المتجانسة عمرانيا 30%</td><td>الحدود 15%</td><td>العلامات المميزة 15%</td><td>العقد 15%</td></tr>
<tr><td>قوة نقاط التجمع 7,5%</td><td>الاهتمام بمظهر نقاط التجمع 7,5%</td><td colspan="3" rowspan="2">الإستراتيجية المتبعة:
– الاهتمام بالمظهر الحضاري للعقد من حيث التصميم والتنسيق الحدائقي والنظافة.
– المباني المحيطة تقوي الانطباع البصري للعقد.</td></tr>
<tr><td>3,5/2.5
3,5/3</td><td colspan="2">1- يوجد اهتمام واضح بمظهر نقاط التجمع ولكن غير كاف.
2- المباني المحيطة تقوي الانطباع البصري للعقد بشكل جيد.</td></tr>
<tr><td colspan="2">إجمالي درجة التقييم</td><td>7/5.5</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

تقييم مشروع حي تل الهوى من العقد المميزة:

أولا : من ناحية قوة نقاط التجمع كانت نتيجة التقييم تساوي 86%

ثانيا : من ناحية الاهتمام بمظهر نقاط التجمع كانت نتيجة التقييم تساوي 7978.5%

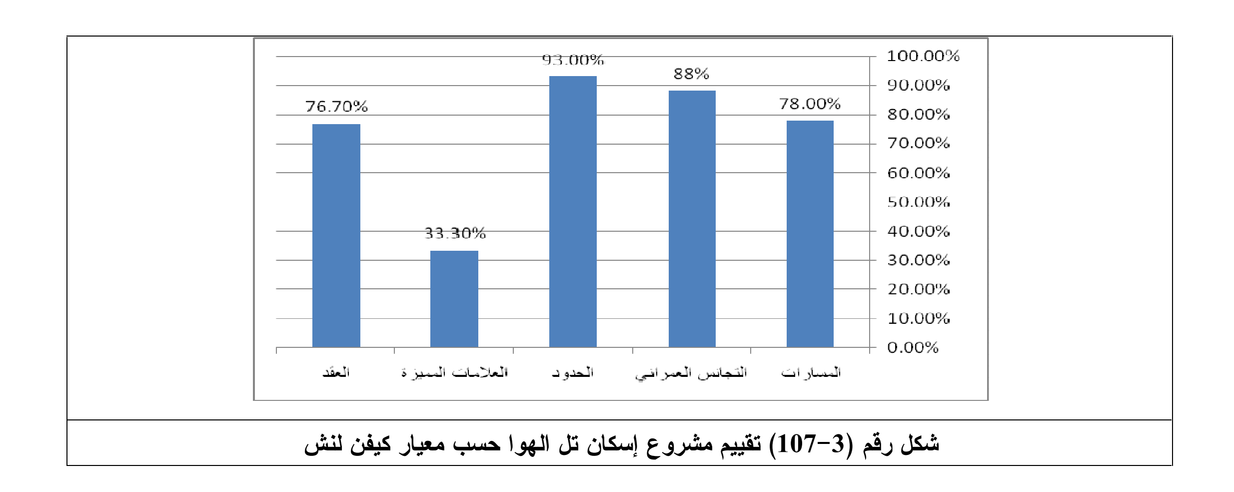


شكل رقم (3-106) تقييم مشروع إسكان تل الهوا من حيث العقد المميزة حسب معيار كيفن لنش

من خلال تحليل كيفن لنش السابق فإن معايير التقييم حصلت على القيم التالية كما يوضح الجدول:

جدول (3-8) تقييم معايير كيفن لنش لإسكان تل الهوا

#	المعيار	القيمة المئوية الإجمالية	النسبة المئوية للتقييم	النسبة المئوية للتقييم/القيمة الاعتبارية
1-	المسارات	25%	19.5%	78%
2-	التجانس العمراني	30%	26.5%	88.3%
3-	الحدود	15%	14%	93%
4-	العلامات المميزة	15%	5%	33.3%
5-	العقد	15%	11.5%	76.7%
	الإجمالي	**100%**	**76.5%**	



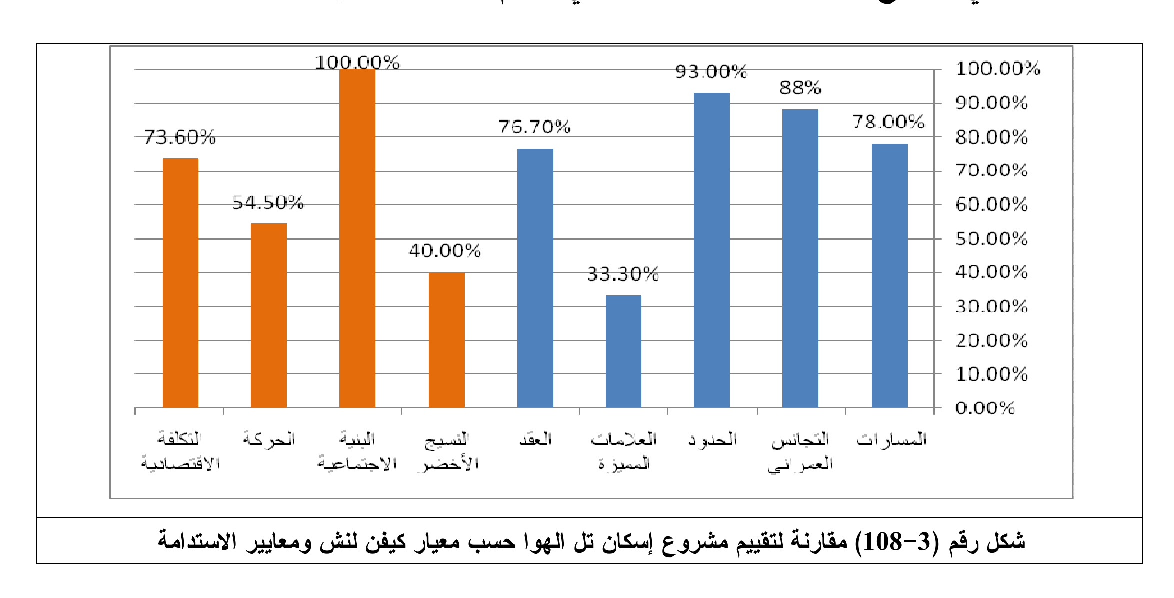
شكل رقم (3-107) تقييم مشروع إسكان تل الهوا حسب معيار كيفن لنش

3-6-4-2 مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم لإسكان تل الهوا من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي:

جدول (3-9) مقارنة تحليلية لمخرجات التقييم لحي الشيخ رضوان من خلال معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش على مستوى الحي

#	معايير الاستدامة				معيار كيفن لنش				
المعيار	الحي								
	النسيج الأخضر	البنية الاجتماعية	الحركة	التكلفة الاقتصادية	المسارات	المناطق المتجانسة عمرانيا	الحدود	العلامات المميزة	العقد
النسبة الاعتبارية	%100				%100				
	%35	%25	%20.6	%19.4	%25	%30	%15	%15	%15
النسبة المئوية	%14	%25	%11	%14	%19.5	%26.5	%14	%11.5	%5
المجموع	**%64**				**%76.5**				
النسبة المئوية للتقييم/ النسبة الاعتبارية	**%40**	**%100**	**%54.5**	**%73.6**	**%66**	**%56**	**%66.6**	**%40**	**%60**

والشكل التالي يوضح مقارنة بين المعيارين في تقييم منطقة تل الهوا:



شكل رقم (3–108) مقارنة لتقييم مشروع إسكان تل الهوا حسب معيار كيفن لنش ومعايير الاستدامة

3–7 دراسة مقارنة بين الوضع النموذجي للمجاورة السكنية ومناطق الدراسة:

جدول (3–10) دراسة مقارنة بين الوضع النموذجي للمجاورة السكنية ومناطق الدراسة

#	الوضع النموذجي للمجاورات السكنية	مناطق الدراسة
البنية المجتمعية	– توفر المجاورات النموذجية الخدمات الأساسية و المرافق العامة لسكان المجاورة فتحتوي على مركز حضري يضم المسجد، والخدمات التجارية الضرورية والمدرسة الابتدائية بحيث لا تزيد المسافة التي يسير بها الأطفال نحوها عن 500 مترا، بالإضافة إلى عيادة صحية تقدم الخدمات العلاجية الضرورية للسكان.	– تفتقر الأحياء إلى الخدمات الأساسية مثل المركز الحضري، حيث توزع فيها الخدمات بصورة عشوائية فتقتصر الخدمات التجارية على بعض محلات البقالة التي تتوزع بشكل خطي داخل المجاورات إضافة إلي أن كثير من مجاورات الحي لا تحتوى على مدرسة ابتدائية مما يدفع الأطفال للسير مسافات طويلة جداً واختراق شوارع رئيسية خارج المجاورة للوصول إلى مدارسهم.
النسيج الأخضر	– يشترط في المجاورات النموذجية توفير مناطق خضراء و مساحات مشجرة وحدائق عامة لما لها من تأثير ايجابي على البيئة و النواحي الترفيهية.	– كثير من المجاورات لا تحتوى على مناطق خضراء أو ترفيهية وإن وجدت تكون بمساحات صغيرة جداً لا تفي بحاجة سكان المجاورة والبعض معتدى عليها من السكان.
أنظمة الحركة	– إتباع التدرج الهرمي لشبكة الشوارع ووجود ممرات للمشاة داخل المجاورة لتحقيق التفاعل الاجتماعي وتقليل المرور العابر للسيارات من	– يعتمد تخطيط المجاورات على النظام الشبكي النافذ الذي يقلل من عوامل الأمن والأمان بسبب المرور العابر.

	شأنه أن يحقق عوامل الأمن والأمان داخل المجاورة.	- لا يوجد تدرج هرمي لشبكة الطرق داخل المجاورة حيث أن معظم الشوارع الفرعية تتصل بالشوارع الرئيسية مما يخل بعوامل الخصوصية.
الاقتصاد	- يشترط في المجاورات السكنية النموذجية الأخذ بعين الاعتبار العامل الاقتصادي ومبدأ توفير الطاقة عن طريق توفير الخدمات والمرافق العامة داخل المجاورة مما يقلل من استهلاك الطاقة والوقود اللازم للوصول لهذه الخدمات كما يشجع على المشي نتيجة قربها من السكن. - كذلك وجود بعض الصناعات الخفيفة غير الملوثة للبيئة يمكنها أن توفر الطاقة والجهد البشري نتيجة قرب السكن من العمل .	- عدم توفر جميع الخدمات والمرافق بشكلها المتكامل في المجاورة مما يدفع بعض قاطني الحي إلى الانتقال خارج الحي للحصول على هذه الخدمات . - بعد مكان العمل عن السكن حيث تقتصر فرص العمل في المجاورات على بعض الأنشطة التجارية.

- **الخلاصة :**

من خلال المقارنة بين النتائج التحليلية لمخرجات التقييم حسب معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش للحالات الدراسية السابقة في الجدول رقم (3-11)، خلصت الدراسة للتالي:

1- مؤشرات الاستدامة التي حصلت على نتائج ضعيفة قابلها نتائج ضعيفة في قوة التشكيل البصري والانطباع الذهني للمنطقة.
2- مؤشرات الاستدامة التي حصلت على نتائج قوية قابلها نتائج قوية في قوة التشكيل البصري والانطباع الذهني للمنطقة.
3- إسقاط التشريعات لأهمية هذه المعايير أدى بالمحصلة للنتائج الضعيفة للمناطق التي كان للتشريع السياسي الأثر المباشر في مخرجاتها العمرانية.
4- من خلال المخرجات السابقة نجد أن الاهتمام بالتشكيل البصري لا يعني فقط تحسين شكلي على المنطقة العمرانية ولكنه يؤول بالمحصلة على تحسين البيئة العمرانية وطريقة العيش فيها وشعور الناس بالرضا عنها.

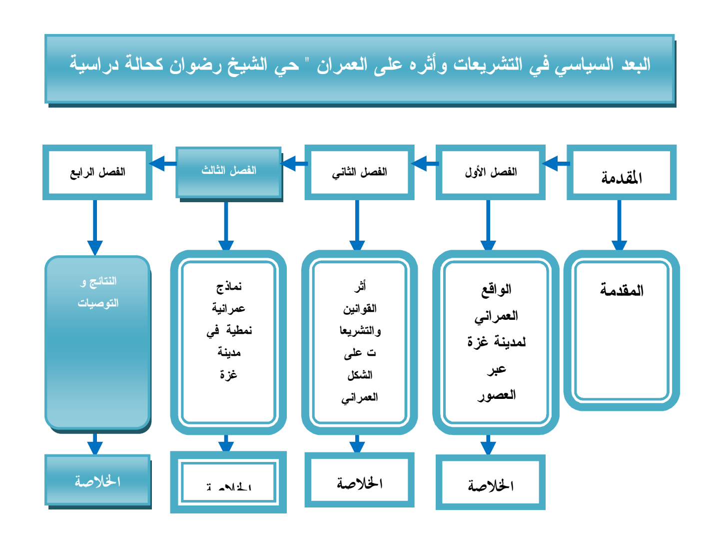
جدول (3-11) نسب مقارنة لمناطق الدراسة حسب معايير الاستدامة ومعيار كيفن لنش

#	الحي	نتائج التقييم: حسب الاستدامة	نتائج التقييم: حسب معيار كيفن لنش
1-	**الشاطئ**	**%50.7**	**%50**
2-	**البلاخية**	**%62.9**	**%60**
3-	**الشيخ رضوان**	**%68.1**	**%58.5**
4-	**تل الهوا**	**%64**	**%76.5**

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

- 4-1 النتائج
- 4-2 التوصيات
- 4-3 مجالات البحث المستقبلية



4-1 النتائج:

على ضوء على الدراسة والتحليل الذي تم في الفصول السابقة تم التعرف على أبعاد واهم ملامح المشكلة البحثية والمتمثلة في "هل اثر البعد السياسي في التشريعات على التشكيل العمراني لمدينة غزة؟" ويمكن تلخيص أهم النتائج التي خلصت إليها الدراسة على النحو التالي:

4-1-1 نتائج تتعلق بفرضيات الباحث:

ويتم هنا مناقشة المشكلة البحثية التي وضعها الباحث في البداية و للتحقق منها تم تجزئة السؤال السابق إلى مجموعة من الأسئلة الفرعية كما يلي:

- كان للعوامل التاريخية التي مرت بها مدينة غزة اثر على التشكيل العمراني .
- عملت العوامل السياسية على غياب الطابع العمراني للمدينة .
- كان لغياب الدور الوطني اثر على غياب الطابع المعماري والتشكيل العمراني .
- كان للتشريعات والقوانين التي وضعها الانتداب البريطاني اثر على التشكيل العمراني.
- كان للحكم المصري أبان إدارته للقطاع انعكاس على التشكيل العمراني .
- كان للمخططات الهيكلية الإسرائيلية خلال احتلال قطاع غزة اثر على التشكيل العمراني
- أثرت السياسات الإسكانية على التشكيل العمراني .
- تمكنت المخططات الهيكلية الفلسطينية من الوصول إلى رؤية معمارية تصلح الخلل الحاصل في التشكيل العمراني.
- من الممكن صياغة تشريعات عمرانية وتنظيمات معمارية تساهم في وقف الخلل الحاصل في التشكيل العمراني وإعادة تصويبه .

4-2 النتائج العامة للدراسة:

4-2-1 نتائج تتعلق بالواقع العمراني لمدينة غزة عبر العصور:

ومن خلال الدراسة كانت النتائج كما يلي:

- مدينة غزة من المدن القديمة التي شهد لها التاريخ بالعراقة والتميز الجغرافي ولهذا السبب تعاقبت عليها الأمم الغازية والمحتلة واثروا على ارثها المعماري كل حسب مدة احتلاله والحضارة التي ينتمي إليها.
- الموقع الجغرافي وطبيعة مناخ غزة جعلها مطمعا لهؤلاء الغزاة فهي بوابة أسيا على إفريقيا وبوابة مصر على الدول العربية الأسيوية.
- الإرث المعماري لمدينة غزة يروي تاريخها وقد خلص البحث إلى أن هناك العديد من المناطق في المدينة تؤكد على الموروث المعماري الذي تركته الأمم التي احتلت أو حكمت غزة حيث سجل البحث الأمور التالية:
- في العهد العثماني (1517-1916) زاد الامتداد العمراني وخرجت المدينة خارج أسوارها المملوكية القديمة وأنشأت السكة الحديد التي كانت مكونة عمرانية جديدة وأنشئ شارع عمر المختار الشارع الأهم في المدينة كما انعكست التشريعات الإسلامية على المدينة فكان المنتج العمراني والمعماري للمدينة ظاهرا في بساطة تشكيل الواجهات وتلاصق المباني وتجاورها والذي انعكس على الترابط الاجتماعي من خلال وضع

محددات لأماكن الأبواب والشبابيك بطريقة تضمن عدم كشف الجار لجاره ويظهر هذا جليا في البلدة القديمة .

– في عهد الانتداب البريطاني (1918–1948) دمر جزء كبير من المدينة أثناء الحرب العالمية الأولى التي هزمت فيها تركيا، ورغم هذا الدمار شهد هذا العهد نهضة عمرانية كبيرة وشهد انقلابا جذريا في هيئة العمران فالملامح الإسلامية والعربية للمدينة انقلبت غربية بالكامل والسبب في ذلك القانون رقم 28 لسنة 1936 لتنظيم المدن والذي فرضته بريطانيا والذي أصبح مصدر التشريعات العمرانية حتى الآن والمنتج العمراني وليد هذا القانون وتشريعاته يظهر جليا في شارع عمر المختار من بلدية غزة حتى مبنى السرايا الذي دمرته إسرائيل في عدوانها الأخير على غزة (نهاية العام 2008).

– فترة الحكم المصري (1948–1967) وهي من الفترات التي شهدت تغيرات دراماتيكية حيث انتهى الانتداب البريطاني ليحل محلة نكبة العام 1948 م الذي شرد الشعب الفلسطيني لتقوم مكانه دولة الكيان الإسرائيلي على ارض فلسطين عدا الضفة الغربية التي أصبحت تحت الحكم الأردني وقطاع غزة الذي أصبح تحت الحكم المصري هذه الفترة شهدت تغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية انعكست بشكل واضح على المنتج العمراني لغزة حيث تم تطبيق النظم والتشريعات المصرية وظهر هذا جليا على حي النصر والرمال الشمالي والجنوبي والتي تشبه في تخطيطها التخطيط الشبكي لأحياء مصر الجديدة بمدينة القاهرة بالإضافة إلى الإسكان السياسي الذي تمثل في مخيم الشاطئ للاجئين وكان أول إسكان عشوائي في مدينة غزة.

– فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967–1994) حيث احتلت إسرائيل ما تبقى من فلسطين ودخلت غزة عهدا جديدا اتسم بالقهر والتعسف واستغلال التشريعات وفرض القوانين العسكرية في خنق المدينة وحرمانها من النمو الطبيعي الذي يقابل احتياجات السكان مما أدى إلى نشوء المزيد من العشوائيات والإنشاءات المعمارية المشوهة والخلل الواضح في المنتج العمراني والذي تجلى في القسائم الصغيرة والارتدادات الصغيرة والعمارة الصندوقية والواجهات الإسمنتية إلى جانب هذا قامت إسرائيل بمصادرة الأراضي الحكومية وأقامت عليها المستوطنات الإسرائيلية لمحاصرة مدن القطاع وحرمانها من النمو الطبيعي وفي محاولة من إسرائيل لحل الشق السياسي من مخيمات اللجوء مثل مخيم الشاطئ قامت بتخطيط وتنفيذ حي الشيخ رضوان من خلال مخططين إسرائيليين برؤية سياسية لخدمة مصالحهم في تفريغ مخيمات اللاجئين التي أصبحت بؤر للمقاومة وطبيعتها العشوائية كانت تصعب على المحتل السيطرة على أزقتها

– فترة السلطة الوطنية الفلسطينية 1994م وعلى اثر اتفاق أوسلو عادت السلطة الفلسطينية واستلمت الحكم وكان عليها الكثير من التحديات لإصلاح ما خرب الاحتلال من بنى تحتية وفوقية واجتماعية وتشريعات فعملت على وضع المخططات الهيكلية والإقليمية بأيدي وخبرات فلسطينية إلا أن الاحتلال الإسرائيلي منذ قدوم السلطة حتى ألان يعمل جاهدا على عدم تمكين الشعب الفلسطيني من تحقيق حلمه بدولة حرة مستقلة فمارس الاحتلال ولا زال سياسة الحصار والإغلاق والسيطرة على المعابر والجو والبحر والاجتياح المتكررة وكان أقساها وليس أخرها العدوان على غزة أواخر العام 2008 والذي دمر وأزال الكثير من المعالم العمرانية لمدينة غزة إضافة إلى كل مناطق قطاع غزة ناهيك عما خلف من قتلى وجرحى ومعاقين.

4-2-2 نتائج تتعلق بأثر القوانين والتشريعات على التشكيل العمراني:

أولاً: اثر القوانين والتشريعات على شكل العمران في قطاع غزة :

تعتبر التشريعات الفلسطينية المعمول به حاليا في قطاع غزة خليط يمتزج فيه تشريعات عثمانيه وأخرى بريطانية وغيرها مصرية وإسرائيلية مع تشريعات السلطة الوطنية الفلسطينية التي أضيفت بعد قدومها إلى الوطن.وقد اتسمت تشريعات كل مرحله بسمات ميزتها عن المرحلة التي تليها، فالحكم العثماني كان نظام خلافه إسلامي يرعى شؤون المواطنين حسب الإحكام الشرعية،. ويعتبر نظام الأراضي العثماني أداة هامة للسيطرة على الأراضي وتنظيم استعمالها وتقسيمها، إذ ميز بين الأراضي المملوكة والأميرية ونتج عنه معرفة المناطق المخصصة للبناء وغيرها من الجدر والأحراش والساحات العامة.

أما الانتداب البريطاني فكان حكما عسكريا أجنبيا يخدم مصالحه الشخصية ومصالح العصابات الصهيونية، فقد ألغى الانتداب نظام الأراضي العثماني وحول الأراضي الأميرية إلى أراضى الدولة وبذلك وقع الجزء الأكبر من أراضى فلسطين تحت تصرف حكومة الانتداب والعصابات الصهيونية التي بنت المستوطنات عليها. وقد شرع الانتداب البريطاني تشريعات كثيرة وهى تمثل الجزء الأكبر في التشريعات الفلسطينية السارية المفعول ليومنا هذا، ويعتبر قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 أهم قوانين الانتداب، إذ شكل قاعدة عريضة للتشريع الفلسطيني وانبثق عنه مجموعة من الأنظمة في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية.

بالرغم من شمولية التشريعات البريطانية إلا أن الانتداب البريطاني تجاهل تماماً تنمية الثقافة العمرانية للمجتمع الفلسطيني، ولم تعطى اهتماماً كبيراً بدور المجتمع في تفهم السيطرة على العمران وضبطه.

الإدارة المصرية لم تضف كثيرا على تشريعات الانتداب، ولكن اهتمت بالمحافظة على الأراضي الحكومية في قطاع غزة.

أما الاحتلال الإسرائيلي كانت فترة اتسمت بالسيطرة على مزيد من الأراضي لبناء المستوطنات الإسرائيلية وتعطيل مشاريع التنمية للمواطنين. فقد تبنى الاحتلال الإسرائيلي القوانين البريطانية، وخاصة قانون تحويل الأراضي الأميرية حسب نظام الأراضي العثماني إلى أراضى دوله. وقد استفاد الاحتلال كثيرا من تسمية الأراضي الأميرية بأراضي دولة، واتخذ بذلك ذريعة لبناء المستوطنات علي أراضى الدولة التي لا مالكين لها.

في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية تبنت تشريعات الانتداب والإدارة المصرية وعملت على إعداد مخططات هيكليه وتفصيلية بموجبها. وتعتبر هذه المخططات وسائل هامه للسيطرة على العمران في قطاع غزة.

وعليه نستنتج إن التشريعات التنظيمية في فلسطين هي أطر عامة وليست قواعد دقيقة وتفصيلية وقد مثلت وسائل للسيطرة السلبية، أي سيطرة تحريمية وقائية رادعة وليست علاجية تساهم في حل مشاكل العمران بصورة فعالة ومؤثرة. بالرغم من ذلك فإنها موجودة ويمكن الاستفادة منها في السيطرة على التوسع العمراني والتحكم به، ويمكن الاستنتاج أن احد الأسباب الحقيقية للمخالفات تكمن في التشريعات والقوانين.

ثانياً: أثر القوانين على البيئة العمرانية:

من خلال ما سبق اتضح لنا أن القوانين والتشريعات المعمول بها حاليا في فلسطين تحتاج إلى تطوير وتعديل بما يتناسب مع البيئة والظروف والواقع الذي نعيش، وذلك لما لها من آثار سلبية على شكل العمران للمدن، وتمثلت هذه السلبيات بالمخالفات التنظيمية والتي تركت آثارا سلبيه بالطبع على البيئة العمرانية للمدينة الفلسطينية. وهي كالتالي:

د- غياب الطابع المعماري المتمثل في غياب توحيد تشكيل الواجهات والارتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء. ويرجع ذلك إلى شمولية التشريعات وعدم تفصيلها إلى قوانين واشتراطات وبنود قابله للتطبيق.

ذ- غياب الطابع للنسيج العمراني في المدينة نتيجة لتعدد التشريعات والسياسات المختلفة للإدارات المتعاقبة. فنلاحظ انه لم يتم إتباع نظام واضح في تخطيط الشوارع، فنرى النظام شبه الإشعاعي في البلدة القديمة التي تتميز بشوارعها الضيقة والمتعرجة، ونرى النظام الشبكي في مشاريع التقسيم للإدارة المصرية مثل النصر الغربي و الشرقي وتل الهوا. أما في الشجاعة فنظام تخطيط الشوارع غير واضح. كذلك هناك مناطق تم تخطيطها تبعا لأمزجة تجار الأراضي الهادفين للربح بغض النظر عن وضع للنسيج العمراني.

ر- أثرت التشريعات المتناقضة على تخطيط الشوارع بسبب التقسيم العشوائي للأراضي والتي تتحكم فيه الملكيات الخاصة، وذلك بعدم مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع (إقليمي- رئيسي- تجميعي- محلي) في التخطيط.

ز- غياب الهوية والشخصية الإسلامية للمدن وذلك بسبب الأفكار التي تأثر المعماري الفلسطيني بها من الدول التي تعلم بها ولم يستطيع التحرر من هذا التأثر.

س- آثار اجتماعيه تظهر في فقد حسن الجوار بين المواطنين و خصوصا عند حدوث تعديات على الارتدادات الجانبية.

ش- آثار اجتماعيه تظهر في فقد المنزل إلى خصوصيته بسبب زيادة الارتفاع دون مراعاة الآخرين.

ص- آثار صحية وبيئيه تتمثل في سوء الإضاءة والتهوية والتشميس بسبب عدم التقيد بالارتدادات القانونية وكذلك نتيجة الخلط الوظيفي لاستعمالات الأراضي ووجود استعمالات غير مرخصة لا تتطابق مع غاية المنطقة (مثل مصنع بلاط في منطقه سكنيه).

4-2-3 نتائج تتعلق بتقييم الحالات الدراسية حسب المعايير العالمية(الاستدامة وكيفن لنش):

5- مؤشرات الاستدامة التي حصلت على نتائج ضعيفة قابلها نتائج ضعيفة في قوة التشكيل البصري والانطباع الذهني للمنطقة.

6- مؤشرات الاستدامة التي حصلت على نتائج قوية قابلها نتائج قوية في قوة التشكيل البصري والانطباع الذهني للمنطقة.

7- إسقاط التشريعات لأهمية هذه المعايير أدى بالمحصلة للنتائج الضعيفة للمناطق التي كان للتشريع السياسي الأثر المباشر في مخرجاتها العمرانية.
8- من خلال المخرجات السابقة نجد أن الاهتمام بالتشكيل البصري لا يعني فقط تحسين شكلي على المنطقة العمرانية ولكنه يؤول بالمحصلة على تحسين البيئة العمرانية وطريقة العيش فيها وشعور الناس بالرضا عنها.

ويمكن تلخيص أهم النتائج التي خلصت لها الدراسة على النحو التالي:

1- تتطور القوانين بتطور المجتمعات.
2- المسلمين أفادوا من السابقين في التخطيط فيلاحظ أنه مخططو مدنهم بطريقة شبكية، لكنهم تركوا حرية التشكيل الهندسي في المناطق السكني، و ذلك الأمر سمح بنمو المناطق السكنية بشكل طبيعي، فدمجوا بين الفكر و القديم لدى الكنعانيين و الفكر اليوناني و الروماني فظهرت بذلك المدن الإسلامية و تميزت.
3- كما أن المسلمون استمدوا من الشريعة الإسلامية قوانينهم المحددة للبناء، فتراهم اتبعوا البساطة في تشكيل الواجهات و البناء، و تلاصق المباني و تجاورها لعكس مفهوم الترابط بين المجتمع، و اقتصار الارتفاعات في البيوت السكنية لطابق أو طابقين مع عدم ارتفاعها عن مستوى المسجد حتى وصلت قوانينهم إلى مكان فتحات الأبواب و الشبابيك بطريقة تضمن عدم كشف الجار لجاره.
4- فلسطين لها وضعها الخاص حيث أن العامل السياسي أدى إلى تعطيل الأنظمة و القوانين، و ذلك ما بدا واضحا خلال فترة الانتداب البريطاني و ما تبعه من فترة الاحتلال الإسرائيلي، مما أثر سلبا على البيئة العمرانية في فلسطين بشكل عام.
5- هناك تشتت بالقوانين المعمول بها في مجال التنظيم و البناء ف مناطق فلسطين المختلفة و تغيرها من مناطق لأخرى – فقانون قطاع غزة يختلف عن قانون الضفة الغربية – أدى إلى حدوث تشوه في البيئة العمرانية للمدن الفلسطينية.
6- القانون المعمول به لغاية اليوم لغاية اليوم هو كما سمي قانون مؤقت و لم يتم تعديله و تطويره ليصبح القانون الرسمي و المعدل، كما أن التعريفات في القانون و خاصة القانون المؤقت لسنة 1966م طرأ عليها تغيرات كثيرة و لم يتم تعديلها، و قد طرأت عليها تغيرات على بعض الهيكليات و المسميات داخل هذه الهيكليات مثل لجنة التنظيم اللوائية و التي أصبحت تعرف بلجنة التنظيم المركزية والجنة المحلية للتنظيم والبناء.
7- إن أي نظام أو قانون يتم سنه من قبل الجهات المختصة من بلديات و وزارات في التنظيم و البناء لا بد أن ينعكس أثره على البيئة الفيزيائية للحي السكني إما إيجابا أو سلبا.
8- كلما تطورت المدن كان لا بد من تطور في نظامها و قوانينها لتستطيع ضبط التطور بطريقة تضمن الاستمرارية و التنمية بالشكل السليم.
9- هناك عدم وجود آلية واضحة للتدقيق المعماري من الناحية الجمالية و البيئية للمباني أو ما يعرف بكود معماري واضح.
10- هناك تعطيل أو تغاضي عن تطبيق بعض الأنظمة و القوانين تركت آثار على البيئة الفيزيائية كالمادة 10 و التي تتحدث عن شكل البناء من الخارج و ضرورة صيانته.

11- لا يمكن القول أن هناك بيئة عمرانية مئة بالمائة، و لا يمكن أن تخلو منطقة سكنية من بعض المشاكل و تشوهات في البيئة الفيزيائية.

12- قامت الجهات المختصة خلال الفترات المتعاقبة بعمل تعديلات على الأنظمة و القوانين و اقتصرت على:

- ارتفاعات البناء في المناطق السكنية المختلفة
- نظام الارتداد في المناطق السكنية المختلفة
- مواقف السيارات و غرامات بدل مواقف السيارات
- المظلات عند مدخل المباني السكنية و مادة بنائها

4-2 التوصيات:

على ضوء النتائج التي توصلت إليها الدراسة يمكن اقتراح التوصيات التالية:

1. الدعوة لإجراء أبحاث ودراسات حول الأنظمة و القوانين و رفد الجهات المختصة بنتائج هذه الأبحاث من اجل الوصول إلى بيئة عمرانية متجانسة.
2. مراجعة جميع الأنظمة و القوانين المتعلقة في مجال التنظيم و البناء من أجل الخروج بقانون لا يكون اسمه القانون المؤقت بل يكون اسمه قانون الهيئات و المجالس المحلية حيث أن القانون المعمول به ليومنا الحالي هو قانون مؤقت، و توحيد القانون لجميع المدن الفلسطينية.
3. دراسة الجهات المختصة للأنظمة و القوانين المتعلقة بالتنظيم و البناء من أجل الإطلاع على مدى فاعلية هذه الأنظمة و دراسة الأنظمة المعطلة و آليات تفعيلها و إعادة صياغتها بطريقة تكون فاعلة وقابلة للتطبيق.
4. على الجهات المختصة أن تقوم بعمل برامج توعية للمواطنين بأهمية الأنظمة والقوانين ومدى تأثيرها الإيجابي على الأحياء السكنية و النواحي البيئية و الجمالية في مناطقهم السكنية.
5. تفعيل دور المواطنين في المشاركة في اتخاذ القرارات بعد برنامج التوعية بما يساهم في تجسيد روح الانتماء لدى السكان.
6. قيام البلدية باقتطاع مناطق معينة في الأحياء السكنية كمنتزهات و مناطق خضراء و تعويض أصحابها حسب القانون قبل أن تكتظ المناطق السكنية.
7. كما وتقترح الدراسة أخذ الكثافة السكانية للسكان في المناطق السكانية بعين الاعتبار لتلافي مشاكل الاكتظاظ السكاني.
8. العمل بخطيين متوازيين على الأنظمة والقوانين المعمول بها وتطويرها بما يتلاءم مع الاحتياجات التخطيطية واحتياجات السكان وعلى تطوير وتحسين البيئة الفيزيائية والأحياء السكنية من حيث إيجاد المرافق العامة والحدائق ومواقف السيارات في المناطق التي لا تتوفر بها مواقف سيارات واستوفت البلدية رسوم بدل المواقف، مما يؤدي في النهاية لتطوير الأحياء السكنية بطريقة متكاملة.
9. هناك مقترحات أخرى في الدراسة يمكن أخذها بعين الاعتبار، في عملية التطوير و دراسة القوانين.
10. تقترح الدراسة وضع محددات للأسوار الخارجية كارتفاع السور وكسوته الخارجية وطريقة بنائه من أجل إيجاد تجانس وتناغم في البيئة العمرانية للأحياء السكنية.

11. تقترح الدراسة إعادة دراسة مفهوم الارتدادات في المناطق السكنية ودراستها من منظور تلبية المتطلبات الاجتماعية للسكان كتوفير مفهوم الخصوصية.
12. قبل سن أي نظام أو قانون يتعلق بمنطقة ما لا بد من عمل كشف و دراسة ميدانية للنظر في مدى فاعلية واثر هذا النظام على المنطقة، من أجل الحد من أي تشوهات يمكن أن تنجم عن ذلك النظام.
13. تشكل هذه الدراسة خطوة أولى على طريق توحيد الأنظمة والقوانين حيث سلطت الضوء على الأنظمة و القوانين و آليات سنها والجهات الفاعلة فيها وآثرها على المباني السكنية بشكل عام.
14. المجتمع الدولي مطالب أن يقدم المساعدة بالشكل الكافي والملائم والعاجل للسلطة الفلسطينية لتتمكن من الوفاء بالتزاماتها، لاسيما وأن اقتصادها قد تعرض للتدمير على مدار السنين الماضية بسبب الاعتداءات الإسرائيلية، وعليه فهي بحاجة ماسة إلى مبالغ كبيرة مخصصة للإسكان الذي يعاني من تدهور أصلاً.
15. ضرورة أن لا تستغل الجهات المانحة نفوذها وتضع شروطاً معينة قد تسهم بشكل لا يتلاءم مع متطلبات واحتياجات وخطط التنمية في فلسطين.
16. أن يعمل المجتمع الدولي جاهداً من أجل ممارسة الضغط على دولة الاحتلال الحربي الإسرائيلي، ومطالبتها بتعويض السكان الذين تضرروا جراء ممارستها وانتهاكاتها لحقوق السكان الفلسطينيين.

4-3 مجالات البحث المستقبلية:

يري الباحث أنه نظراً لأهمية موضوع هذا البحث وأن هذه الدراسة لا يمكن أن تستوفي جميع المواضيع المتعلقة بهذا البحث وتتطلب البحث المستقبلي لاستكمال وإثراء هذه الدراسة عمل دراسة مقارنة بين مدينة غزة الغير مستقرة سياسياً مع مدينة أخرى مستقرة سياسياً للتأكيد على أثر البعد السياسي في التشريعات على التشكيل العمراني وستكون الدراسة المستقبلية إن شاء الله دراسة مقارنة بين مدينة غزة ومدينة المجدل.

وختاماً أرجو من الله أن أكون قد وفقت في إلقاء بعض الضوء في هذا المجال البحثي وإن كان هناك من نقص في هذا البحث فالكمال لله عز وجل.

الملاحق

ملحق رقم (1)[1]

قانون تنظيم المدن: رقم 28 لسنة 1936:

وهو يقتضي بتوحيد قوانين تنظيم المدن والقرى وتعديلها، (القوانين المعدلة: رقم 58 لسنة 1936م – رقم 8 لسنة 1938م– رقم 5 لسنة 1939م – رقم 30 لسنة 1941م – الأمر 527 لسنة 1957م).

سن المندوب السامي لفلسطين بعد استشارة المجلس الاستشاري ما يلي:

اسم القانون:

المادة [1]: يطلق على هذا القانون اسم قانون" تنظيم المسن لسنة 1936م"

تفسير اصطلاحات:

المادة [2]: يكون للعبارات والألفاظ التالية الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه إلا إذا دلت القرية على غير ذلك:

تعني عبارة "لجنة اللواء" لجنة الأبنية وتنظيم المدن المؤلفة بمقتضى أحكام هذا القانون في اللواء ومن أجله. وتعني عبارة اللجنة المحلية لجنة محلية للأبنية وتنظيم المدن مؤلفة بمقتضى أحكام هذا القانون.

رقم 8 لسنة 1938م: وتعني لفظة "بناء" أي إنشاء مبنى بالحجارة أو الأسمنت (الباطون) أو اللبن أو الحديد أو الخشب أو أية مادة أخرى وتشمل كل أساس أو حائط أو سقف أو مدخنة أو أرواق أو شرفة أو رفوف (كورنيش) أو طنف تابع لذلك البناء وأي قسم آخر منه أو أي شئ ملحق به وكل جدار أو سد أو سياج أو إنشاء آخر يحيط بأية أرض أو فناء أو يحدهما أو يقصد به أن يحيط بتلك الأرض أو الفناء أو أن يحدها.

رقم 8 لسنة 1938م: وتتصرف "عبارة الاستعمال غير المطابق للغاية" بصدد أي بناء أو أرض إلى استعمال ذلك البناء أو الأرض لغاية من غير الغايات التي يسمح باستعمالها (سواء أكان ذلك بالتخصيص أو باعتبار أنهما يقعان في إحدى المناطق الخاصة) بمقتضى مشروع أو مشاريع تنظيم المدن المصدقة التي تتناول ذلك البناء أو تلك الأرض بموجب أية رخصة صادرة بشأن ذلك البناء بمقتضى هذا القانون أو أي قانون الغي بهذا القانون.

رقم 8 لسنة 1938م: وتشمل عبارة "مشروع تنظيم المدينة" المشاريع الهيكلية والتفصيلية لتنظيم المدن ومشاريع التقسيم.

لجان تنظيم المدن

لجان ألوية الأمر رقم 527 لسنة 1957م:

المادة [3]: (1) تشكل في قطاع غزة لجنة مركزية للأبنية وتنظيم المدن تتألف من السادة:

(1) مدير الشئون البلدية والقروية رئيساً.

(2) ممثل لمدير الأشغال العمومية.

(3) ممثل لمدير الشئون القانونية.

(4) ممثل لمدير الشئون الصحية. أعضاء.

---

[1] - الملحق رقم العدد 589 من الوقائع الفلسطينية المؤرخة 14/ أيار سنة 1936م.
- لقد وضع هذا القانون موضع التنفيذ بالإعلانيين الصادرين بتاريخ 23/ تموز سنة 1936م 6 آب سنة 1936م المنشورين بالعددين 615، 620 من الوقائع الفلسطينية سنة 1936م.

(5) القائمقام الإداري.

(6) مدير تنظيم المدن والمساحة عضواً ويقوم بأعمال السكرتارية.

(2) يؤلف النصاب القانوني لهذه اللجنة من ثلاثة أعضاء وإذا تساوت الأصوات فيكون للرئيس صوت ثان أو صوت مرجح.

سلطة لجان الألوية في إصدار أنظمة داخلية رقم 8 لسنة 1938م:

المادة [4]: **(1)** تخول لجنة اللواء سلطة إصدار أنظمة داخلية من حين إلى آخر بشأن تنظيم المدن الواقعة في لوائها أو أية منطقة منها، تتضمن شروط تقديم طلبات الرخص للجان المحلية وفرض القيود الخاصة على الرخص وشروط الإنشاء المطلوبة الرخصة به أو وجوه استعمال البناء أو الأرض التي طلبت الرخصة من أجلها وشروط منح هذه الرخص والرسوم الواجب استيفاؤها عنها وإيداع خرائط ومقاطع ومصورات الإنشاء المنوي القيام به وشروط تأمين العرض الكافي للشوارع وإنشائها ومتانة الترميمات أو التغيرات الإنشائية التي تجري في أية بناية موجودة.

(2) لا يعمل بأي نظام داخلي يصدر بمقتضى أحكام هذه المادة إلا بعد اقترانه بموافقة المندوب السامي وتنشر جميع هذه الأنظمة بعد موافقة المندوب السامي عليها في الوقائع الفلسطينية ويعمل بها اعتبارا من يوم يعين فيها وإذا لم يعين يوم ذلك، فيعمل بها بعد مرور ثلاثين يوماً على نشرها.

سلطة لجان الألوية في إصدار أنظمة:

المادة [5]: تخول لجنة اللواء سلطة إصدار أنظمة للوائها من حين إلى آخر بشأن أمر من الأمور التالية:

(أ) تحضير أي مشروع من المشاريع وتنفيذه من قبل أية لجنة من اللجان وسائر الأمور المتوقعة عن ذلك.

(ب) نماذج ومضامين إعلانات الاعتراض على أية مشروع من المشاريع المفصلة أو مشاريع التقسيم، والمدة التي يجوز الاعتراض خلالها.

(ج) النماذج والأصول المتبعة في تقديم ادعاءات عن الأضرار التي تلحق بالأملاك من جراء أي مشروع، وفي تقديم الادعاءات لتحصيل ضريبة التحسين (الشرفية) الناشئة عن أي مشروع وكيفية دفعها.

(د) الأمور الضرورية لتأمين العمل بأي نظام داخلي صدر بمقتضى أحكام هذا القانون أو الأمور المتفرعة عن ذلك.

رقم 8 لسنة 1938م: (هـ) الأمور الضرورية للتأكد من عدم إجراء أي إنشاء أو أي استعمال غير مطابق للغاية يتطلب رخصة بدون رخصة أو خلافاً لشروط الرخصة الصادرة به.

(و) تنظيم الحقوق والالتزامات المتبادلة، بين المالكين المجاورين أو مستأجري أو مشغلي الأملاك الواقعة ضمن منطقة تنظيم المدينة فيما يتعلق بإنشاء الحيطان المشتركة والحيطان الخارجية أسس هذه الحيطان وتصليحها وصيانتها وتنظيفها وطريقة الفصل في الخلافات أو النزاعات التي تنشأ عن هذه الحقوق والالتزامات.

(ز) تنظيم هدم الأبنية الخطرة.

(ح) طريقة تبليغ الإعلانات والإخطارات الصادرة بمقتضى أحكام هذا القانون.

لا يعمل بأي نظام يصدر بمقتضى أحكام هذه المادة إلا بعد اقترانه بموافقة المندوب السامي، وتنتشر جميع هذه الأنظمة بعد موافقة المندوب السامي عليها في الوقائع الفلسطينية.

تأليف لجنة محلية لمنطقة تنظيم المدن المشتملة على منطقة بلدية:

المـــادة [6]: إذا أصدر المندوب السامي أمراً أو مرسوما بمقتضى أحكام هذا القانون يقضي باعتبـــاره أيـــة منطقة منطقة تنظيم مدينة وكانت تلك المنطقة تشتمل على منطقة هيئة بلدية أو على قسم من منطقة هيئة بلدية فيكون مجلس تلك الهيئة هو اللجنة المحلية للأبنية وتنظيم المدن في تلك المنطقة ويمارس ذلك المجلـــس فـــي منطقته تنظيم المدينة المذكورة السلطات المخولة بمقتضى هذا القانون للجان المحلية وتدفع جميـــع الأمـــوال والرسوم المستحقة فيما يتعلق بذلك لصندوق البلدية كما تدفع جميع النفقات من ذلك الصندوق بـــالرغم مـــن وقوع قسم من منطقة تنظيم المدينة المذكورة خارج منطقة البلدية.

تأليف لجنة محلية لمنطقة تنظيم المدينة غير المشتملة على منطقة بلدية:

المادة [7]: **(1)** إذا أصدر المندوب السامي أمراً أو مرسوما بمقتضى أحكام هذا القانون يقضي باعتباره أية منطقة منطقة تنظيم مدينة وكانت تلك المنطقة غير مشتملة على منطقة هيئة بلدية أو على قسم من منطقة هيئة بلدية، فتعين لجنة اللواء في اللواء الواقعة فيه تلك المنطقة لجنة لواء محلية للأبنية وتنظيم المدينـــة للمنطقـــة المذكورة: قوامها سبعة أشخاص على الأكثر أو تختار هؤلاء الأعضاء من حين إلى آخر من قائمـــة أســـماء تعدها اللجنة المذكورة وتعين أحد هؤلاء الأشخاص رئيساً للجنة على أن يكون اثنان على الأقل مـــن هـــؤلاء الأشخاص غير موظفين في حكومة فلسطين.

(2) يؤلف النصاب القانوني لهذه اللجنة من أربعة أشخاص، وإذا تساوت الأصوات فيكـــون لـــرئيس اللجنـــة صوت ثان أو صوت مرجح.

(3) للمندوب السامي أن يصدر أمره بتنفيذ أي مشروع تنظيم تعده تلك اللجنة بما في ذلك تحصيل الأموال أو الرسوم المستحقة فيما يتعلق بذلك المشروع ونفقاته واستقرار ملكية أية أرض تتعلق به.

على اللجنة المحلية أن تقدم التفاصيل الضرورية إلى لجنة اللواء:

المادة [8]: ترسل كل لجنة محلية إلى لجنة اللواء من حين إلى آخر التفاصيل والمعلومات الضرورية بشأن ما تحتاج إليه منطقة تنظيم المدينة من توسيع في الشوارع وإعداد شوارع جديدة أو ساحات عمومية والاتجاه المحتمل لعمران ذلك الجوار ونوع ذلك العمران.

سلطات واجبات اللجان المحلية رقم 8 لسنة 1938م:

المادة [9]: **(1)** تنظم الجنة المحلية إنشاء الأبنية وهدمها وتوسيع الشوارع وتنسيقها والأمور الأخرى المنصوص عليها في أحكام هذا القانون أو أي قانون آخر أو أي مشروع أو تنظيم أو نظام داخلي أو نظام آخر صدر بمقتضاه.

(2) تتخذ اللجنة المحلية وفقاً لأحكام هذا القانون أو أحكام أي نظام صدر بمقتضاه جميع التدابير الضرورية لتأمين تنفيذ ومراعاة أحكام هذا القانون وأحكام أي نظام آخر صدر بمقتضاه.

(3) يجوز للجنة اللواء أن تكلف أية لجنة من اللواء اللجان المحلية بإعلان تحريري تبلغها إياه باتخاذ مثل هذه التدابير إما بوجه عام أو بشأن أية حالة خاصة وإذا تخلفت اللجنة المحلية المذكورة خلال المدة المضروبة في الإعلان عن القيام بما كلفت به، فيجوز للجنة اللواء نفسها أن تتخذ تلك التدابير ومن أجل ذلك تخول كافة الصلاحيات المخولة للجنة المحلية، وتحصل النفقات التي تتكبدها لجنة اللواء في سبيل ذلك من اللجنة المحلية.

مناطق تنظيم المدن.

تشكيل مناطق تنظيم المدن :

المادة [10]: (1) يجوز للمندوب السامي أن يصدر أمراً أو مرسوماً يقضي فيه باعتبار أية منطقة واقعة في اللواء، منطقة تنظيم مدينة إذا قدمت إليه لجنة ذلك اللواء طلباً بذلك وينشر هذا الأمر أو المرسوم في الوقائع الفلسطينية وإذا كانت تلك المنطقة تشتمل على منطقة هيئة بلدية أو على قسم من منطقة هيئة بلدية وجب عرض ذلك الأمر أو المرسوم بعد مضي سبعة أيام من تاريخ نشره في الوقائع الفلسطينية إلا إذا عين فيه تاريخ آخر للعمل به.

(2) تعين حدود منطقة تنظيم المدينة من قبل لجنة اللواء وتدرج تفاصيلها في الأمر المرسوم المشار إليه في الفقرة (1) من هذه المادة.

(3) إذا رأت لجنة اللواء ضرورة لإعلان أية منطقة أو أي قسم منها لمنطقة تنظيم مدينة نظراً لأهميتها الأثرية أو جمالها الطبيعي ورغبة في صيانة ميزاتها، فيجوز للمندوب السامي أن يعلن تلك المنطقة منطقة تنظيم مدينة وفقاً لأحكام هذا القانون وان كان قد سبق عمران تلك المنطقة وعمران أي قسم منها.

رقم 8 لسنة 1938م: (4) بالرغم مما ورد في هذا القانون، إن كل منطقة من مناطق تنظيم المدن تكون موجودة عند بدء العمل بهذا القانون ومشكلة تشكيلا قانونياً كمنطقة تنظيم مدن مشكلة بأمر من المندوب السامي بمقتضى هذه المادة، وتعتبر حدودها المعينة قانونياً بمقتضى أحكام أي قانون الغي بهذا القانون أنها معينة قانونياً وفقاً لأحكام هذا القانون.

تقييد البناء بعد إنشاء منطقة تنظيم المدينة:

المادة [11]: يعمل بالأحكام التالية في كل منطقة يصدر أمر باعتبارها منطقة تنظيم مدينة اعتباراً من تاريخ صدور ذلك الأمر:

(أ) لا يجوز لأي شخص أن يخطط أو ينشئ أو يسد أي شارع أو يحاول تخطيطه أو إنشاؤه أو سده إلا بعد الحصول على رخصة بذلك من اللجنة المحلية.

(ب) لا يجوز؟ إنشاء أي بناء أو هدمه أو إعادة إنشائه أو إجراء أي تغيير أو إضافة أو تصليح إنشائي في أي بناء (ما عدا الترميمات الداخلية التي لا تشتمل على إنشاء) إلا بعد الحصول على رخصة بذلك من اللجنة المحلية.

8 لسنة 1938م: (ج) لا يجوز استعمال أي بناء أو أرض استعمالاً غير مطابق للغاية إلا بعد الحصول على رخصة بذلك من اللجنة المحلية مصدقة كتابة من لجنة اللواء: ويشترط في ذلك أنه، إذا حدث أن كانت إحدى البنايات أو الأراضي عند العمل بأحكام هذا النص، مستعملة استعمالا غير مطابق للغاية، فيجوز الاستمرار في استعمالها على تلك الصورة غير أنه لا يجوز أن تستعمل استعمالاً غير مطابق للغاية على أية وجه آخر كما أنه رقم **5 لسنة 1936م** لا يجوز الاستمرار في استعمالها على ذلك الوجه غير المطابق للغاية، بعد وقوع أي تغيير في مشغلها أو مالكها إلا بعد الحصول على رخصة بذلك من اللجنة المحلية مصدقة كتابة من قبل لجنة اللواء.

رقم 5 لسنة 1939م ويشترط في ذلك أن يجوز للجنة اللواء أن تصدر أمراً تقضي فيه بعدم سريان أحكام هذه المادة، أو أي حكم منها على أي قسم أو أقسام من أية منطقة من ضمن مناطق تنظيم المدن ،أو بسريان تلك

الأحكام على أي قسم خاص أو أقسام خاصة منها دون غيرها، أو بسريان تلك الأحكام خاضعة للتعديلات التي ستعين في ذلك الأمر.

مشاريع تنظيم المدن

المشروع الهيكلي:

المادة [12]: (1) على كل لجنة أن ترفع إلى لجنة اللواء خلال المادة التي تعينها اللجنة الأخيرة مشروع تنظيم هيكلي لجميع الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم المدينة يرمي بوجه عام إلى تأمين الضروريات الصحية الواقية والمواصلات والنزهة وأسباب الراحة فيما يتعلق بتخطيط تلك الأراضي وكيفية استعمالها.

رقم 30 لسنة 1941م: (2) يجوز أن يتضمن المشروع الذي تنطبق عليه هذه المادة أحكاماً تتعلق بأي أمر من الأمور المقررة في المادة 14، ويجب أن يتضمن جميع الأمور التالية التي تعينها لجنة اللواء أو أي أمر منها بدون انتقاص من الصلاحيات المخولة للجنة المحلية بمقتضى هذا القانون:

(أ): إنشاء شوارع وطرق جديدة وتعبيد الطرق والشوارع وخطوط المواصلات الحالية وتحويل اتجاهها وتوسيعها وتغييرها وسدها.

(ب) إنشاء خطوط البناء والارتداد.

(ج) إنشاء مجاري الصرف بما فيها المجاري العمومية.

(د) مورد المياه.

(هـ) تحديد المناطق الجائز والمحظور فيها تعاطي الحرف أو الصناعات الخاصة أو المناطق المحتفظ بها للسكن أو لأية مقاصد أخرى.

(و) فرض شروط وقيود بشأن الفسحة الواجب تركها حول المباني وارتفاع ونوع المباني التي يسمح بإقامتها في مناطق معينة.

(ز) تحديد المساحات العمومية والخصوصية.

(ح) الاحتفاظ بأرض كمواقع للمطارات.

(ط) الاحتفاظ بأرض للمقابر.

(3) يرفق المشروع بخارطة المنطقة أو مجموع خرائطها .

(4) إذا تخلفت أي لجنة من اللجان المحلية عن تقديم أي مشروع هي مكلفة بتقديمه بمقتضى أحكام هذا القانون فيجوز للجنة اللواء أن تعد المشروع الهيكلي ويعتبر هذا المشروع لجميع الغايات المقصودة من هذا القانون مشروعاً هيكلياً أعدته اللجنة المحلية.

القيود والشروط الضرورية بعد المشروع الهيكلي:

المادة [13]: (1) حالماً تتخذ اللجنة المحلية قراراً بإعداد مشروع تنظيم هيكلي لأي قسم من منطقة تنظيم المدينة تنشر إعلاناً محلياً تذكر فيه أن المشروع المتعلق بتلك المنطقة هو في دور العمل ويجوز للجنة اللواء بعد نشر هذا الإعلان أن تعين الشروط التي يجوز بمقتضاها إصدار رخص البناء في المنطقة المشمولة بالمشروع المقترح.

(2) بعد إيداع المشروع التنظيم الهيكلي أو المفصل وفقاً للمادة 16 من هذا القانون لا تصدر اللجنة المحلية رخصة بناء في المنطقة المشمولة. بالمشروع لا تتفق وذلك إلا بعد الحصول على موافقة لجنة اللواء مقدماً.

(3) يجوز للجنة اللواء في أي وقت، بعد إيداع مشروع التنظيم على الوجه المذكور أن تمنع إصدار رخص البناء في المنطقة المشمولة بالمشروع أو أن تعين الشروط التي يجوز إصدار الرخص بمقتضاها.

المشروع التفصيلي:

المادة [14]: **(1)** يجوز للجنة المحلية في أي وقت تشاء أن تعد مشروع تنظيم مفصل لأية ارض من الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم المدينة أو أن توافق على تطبيق أي مشروع اقترحه جميع مالكي تلك الأرض أو أي فريق منهم، مع إدخال التعديلات عليه أو بدون ذلك ولا يعمل بذلك المشروع إلا بعد اقترانه به بموافقة لجنة اللواء التي يجوز لها أن ترفض الموافقة عليه ما لم تجر فيه التعديلات وتراع بشأنه الشروط التي تستصوبها.

(2) يقتضي أن يتناول مشروع التنظيم المعد أو الموافق على تطبيقه بمقتضى هذه المادة جميع أو بعض الأمور المعينة في المادة 12 من هذا القانون، وأن يتناول أيضاً جميع أو بعض الأمور التالية إذا كان يراد وضع أحكام بشأنها.

(أ) تقسيم الأراضي إلى مقاصد بناء ومواقع بناء.

(ب) تخصيص أرض للمقاصد العامة على اختلاف أنواعها بما في ذلك الطرق والساحات والجنائن والمدارس وأماكن العبادات والملاعب ومواقف السيارات والمطارات والأسواق والمسالخ والمقابر.

(ج) تخصيص طرق عامة أو ساحات للجمهور.

(د) منع وتنظيم ومراقبة إلقاء النفايات والقمامات والتصرف بها.

رقم 5 لسنة 1938م: (هـ) الإنارة والقوة الكهربائية وتعين الأماكن للأسلاك الكهربائية الاحتياطية.

(و) تقرير مواقع الأبنية المخصصة لمقاصد خاصة وتخطيط المناطق الخاضعة لشروط مقيدة.

(ز) المحافظة على المواقع ذات الأهمية الأثرية أو الجميلة أو الأماكن المستعملة للعبادة أو المقابر أو الأماكن التي لها حرمة دينية.

(ح) إبطال المناطق المزدحمة والمكتظة بالسكان وإعادة إنشائها.

(ط) مراقبة حجم المباني وارتفاعها وشكلها وهندستها ومظهرها الخارجي.

رقم 8 لسنة 1938م: (ي) غرس الأشجار والمحافظة عليها.

(ك) إعادة تكوين قطع الأراضي بتغيير حدودها أو بضم قطعتين أو أكثر من القطع الأصلية المملوكة على حدة وجعلها قطعة واحدة مملوكة بطريق المشاع، وذلك بموافقة المالكين.

(ل) تخصيص قطع أراضي إلى أي مالك أخذت أرضه في سبيل المشروع.

(م) تخويل صلاحيات خاصة للجنة المحلية أو لأية هيئة أخرى مسؤولة من أجل تنفيذ غايات المشروع العمومية.

(ن) أية شروط خصوصية لأجل ممارسة هذه الصلاحيات فيما يتعلق بالإعلانات والإخطارات وخلافها.

(س) نفقات المشروع وأية أحكام بشأن تحصيل ضريبة التحسين (الشرفية) عن الأرض التي سترتفع قيمتها من جراء تنفيذ المشروع.

(3) يرفق المشروع بخارطة المنطقة أو مجموع خرائطها.

للجنة اللواء أن تطلب تحضير مشروع مفصل:

المادة [15]: (1) إذا اقتنعت لجنة اللواء بضرورة وضع مشروع تنظيم مفصل من قبل أية لجنة من اللجان بشأن أية أرض واقعة ضمن منطقة تنظيم مدينة فيجوز لها أن تكلف تلك اللجنة المحلية بإعداد ذلك المشروع وتقديمه إليها والقيام بما هو ضروري لتنفيذه في حالة اقترانه بموافقتها.

(2) إذا تخلفت اللجنة المحلية عن تقديم المشروع بعد تكليفها بذلك وفقاً لأحكام هذا القانون، فيجوز للجنة اللواء أن تعد مشروعاً مفصلاً، ويعتبر هذا المشروع إيفاء لجميع الغايات المقصودة من هذا القانون مشروعاً مفصلاً وضعته اللجنة المحلية.

نشر المشاريع:

المادة [16]: (1) تودع نسخ المشاريع الهيكلية المفصلة والخرائط الملحقة بها في مكتب اللجنة المحلية ويباح الاطلاع عليها مجاناً لجميع ذوي العلاقة **رقم 5 لسنة 1939م** ويعرض إعلان بإيداع المشاريع على الوجه المذكور في دائرة البلدية إذا كان المشروع يشتمل على قسم من منطقة هيئة بلدية، أو في المكان الذي تعلق فيه عادة الإعلانات العمومية المتعلقة بمنطقة المشروع إذا كان المشروع لا يشتمل على قسم من منطقة هيئة بلدية، وينشر هذا الإعلان في الوقائع الفلسطينية.

(2) يبلغ أيضاً إعلان بإيداع المشروع إلى كل هيئة دينية يتناول المشروع ملكاً من أملاكها وإذا كان المشروع يشتمل على مكان مقدس أو يقع في جوار مكان مقدس فيبلغ الإعلان إلى اللجنة التي قد تؤلف لحماية الأماكن المقدسة في فلسطين.

الاعتراض على المشروع:

المادة [17]:(1) يجوز لجميع ذوي الحقوق في الأراضي أو الأبنية أو الأملاك الأخرى المشمولة بأي مشروع أودع بمقتضى أحكام المادة السادسة عشرة من هذا القانون سواء بصفتهم من أصحاب الأملاك أو بأية صفة أخرى، يقدموا اعتراضهم عليه إلى مكتب اللجنة المحلية حسب الصيغة وخلال المدة المعينة بنظام تضعه لجنة اللواء لتلك الغاية.

(2) ترسل اللجنة المحلية جميع الاعتراضات إلى لجنة اللواء مرفقة بتقرير عنها وتنظر لجنة اللواء في كل اعتراض بمفرده وتبلغ المعترض جواباً على اعتراضه متضمناً إما رفض الاعتراض أو إدخال تعديل على المشروع بنتيجته.

قرار المشروع الهيكلي ووضعه موضع التنفيذ رقم 5 لسنة 1939م:

المادة :[18]:(1) يجوز للجنة اللواء بعد مرور مدة لا تقل عن شهرين من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع المشروع الهيكلي وفقاً لأحكام المادة السادسة عشرة من هذا القانون أن تطلب إلى المندوب السامي منحها تفويضاً بوضع المشروع موضع التنفيذ ويرفق الطلب بنسخة من المشروع والخرائط مع بيان الاعتراضات المقدمة عليه والأجوبة المعطاة عليها ويجوز لأي عضو من أعضاء لجنة اللواء أن ترفق بالطلب بياناً برأيه الخاص بشأن المشروع وللمندوب السامي، بمحض إرادته، أن يمنح هذا التفويض ويكون قراره في ذلك نهائياً.

رقم 8 لسنة 1938 م:(2) إذا منح المندوب السامي تفويضاً بوضع المشروع موضع التنفيذ بمقتضى الفقرة السابقة يعلق إعلان بذلك في دائرة البلدية إذا كان يشتمل على قسم من منطقة هيئة البلدية، أو في المكان الذي تعلق فيه عادة الإعلانات العمومية المتعلقة بمنطقة المشروع إذا كان المشروع لا يشتمل على أي قسم من منطقة هيئة بلدية وينشر هذا الإعلان في الوقائع الفلسطينية.

(3) يوضع المشروع موضع التنفيذ في التاريخ الذي يعينه المندوب السامي: ويشترط في ذلك أنه إذا لم يعين المندوب السامي التاريخ الذي ينفذ فيه المشروع موضع التنفيذ بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر إعلان في الوقائع الفلسطينية بشأن إيداعه في مكتب اللجنة المحلية.

الموافقة على المشروع التفصيلي وإقراره رقم 5 لسنة 1939م:

المادة [18] مكررة (أ): **(1)** يجوز للجنة اللواء بمحض إرادتها، بعد مرور مدة لا تقل عن شهرين من تاريخ نشر المادة السادسة عشر من هذا القانون، أن تقر وضع المشروع موضع التنفيذ.

(2) إذا أقرت لجنة اللواء بوضع المشروع موضع التنفيذ بمقتضى الفقرة السابقة، يعلق إعلان بذلك في دائرة البلدية إذا كان المشروع يشتمل على قسم من منطقة البلدية، أو في المكان الذي تعلق فيه عادة الإعلانات العمومية المتعلقة بمنطقة المشروع إذا لم يكن المشروع المذكور مشتملاً على قسم من منطقة بلدية، وينشر هذا الإعلان في الوقائع الفلسطينية، وتودع نسخ المشروع والخرائط كما أجازتها لجنة اللواء مكتب اللجنة المحلية حيث يباح الاطلاع عليها لذوي الشأن وينشر الإعلان بذلك في الوقائع الفلسطينية.

(3) يوضع المشروع موضع التنفيذ في التاريخ الذي تعينه لجنة اللواء : ويشترط في ذلك أنه إذا لم تعين لجنة اللواء التاريخ الذي ينفذ فيه المشروع فعندئذ يوضع المشروع موضع التنفيذ بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر إعلان في الوقائع الفلسطينية يقيد أن المشروع قد أودع في مكتب اللجنة المحلية.

سلطة تعديل المشروع أو تعطيله أو إلغائه رقم 5 لسنة 1939م:

المادة [19]: يجوز للجنة اللواء من حين إلى آخر ، أن تعدل أي مشروع تفصيلي أو أن توقف العمل به أو تلغيه ويجوز لها من حين إلى آخر بعد الحصول على تفويض بذلك من المندوب السامي ، أن تعدل أي مشروع هيكلي أو أن توقف العمل به أو تلغيه، ويودع إعلان بهذا التعديل أو التوقيف أو الإلغاء مرفقاً بخارطة في حالة التعديل، وينشر ويوضع التنفيذ وفقا للأصول المتبعة في إيداع المشاريع ونشرها وتنفيذها ، وتسري أحكام المواد 16، 17، 18، مكررة (أ) من هذا القانون، مع إجراء التغييرات الضرورية فيها، كما لو كانت تلك الإعلانات المذكورة هي مشاريع تنظيم.

مشاريع التقسيم:

المادة [20]: **(1)** يجوز لصاحب أي ملك يقع في منطقة وضع بشأنها مشروع هيكلي أو مشروع مفصل موضع التنفيذ وفقاً لأحكام هذا القانون أن يقدم إلى اللجنة المحلية خلال وقت يعين مشروعاً لتقسيم ذلك الملك ويترتب عليه تقديم المشروع إذا كلفته اللجنة المحلية بذلك، ويجوز للجنة المحلية أن ترفض منح أو إصدار أية رخصة بناء إلى أن يصدق مشروع التقسيم ويقتضي أن يرفق المشروع بخارطة الأرض وبالنسخ التي تطلبها اللجنة المحلية عن تلك الخارطة.

(2) تودع نسخ من مشروع التقسيم الخارطة الملحقة به في مكتب اللجنة المحلية ويباح لجميع ذوي الشأن الاطلاع عليها مجاناً ويعلق إعلان بإيداع المشروع في دائرة البلدية إذا كان المشروع يشتمل على قسم من منطقة هيئة البلدية أو في المكان الذي تعلق فيه الإعلانات العمومية عادة المتعلقة بمنطقة المشروع إذا كان المشروع لا يشتمل على قسم من منطقة هيئة بلدية وينشر إعلان بذلك في الوقائع الفلسطينية. رقم 5 لسنة 1939م.

(3) يجوز لأي شخص من ذوي الحقوق في الأراضي أو الأملاك الأخرى المشمولة بمشروع التقسيم المودع وفقاً لأحكام الفقرة (2) من هذه المادة سواء بصفته من أصحاب الأملاك أو بأية صفة أخرى أن يقدم

اعتراضه عليه إلى مكتب اللجنة المحلية حسب الصيغة وخلال المدة المعينة بنظام تصدره لجنة اللواء لتلك الغاية.

(4) ترسل اللجنة المحلية جميع الاعتراضات المقدمة إليها إلى لجنة اللواء مرفقة بتقرير عنها وتنظر لجنة اللواء في كل اعتراض بمفرده وتبلغ المعترض جواباً على اعتراضه متضمناً إما رفض الاعتراض أو إدخال تعديل على المشروع بنتيجته.

(5) بعد مضي مدة لا تقل عن ستة أسابيع من تاريخ نشر إعلان بإيداع مشروع التقسيم وفقاً لأحكام الفقرة (6) من هذه المادة فيجوز للجنة اللواء بمحض إرادتها أن تمنح تفويضاً بوضع المشروع موضع التنفيذ.

(6) إذا منحت لجنة اللواء تفويضاً بوضع المشروع موضع التنفيذ بمقتضى أحكام الفقرة (5) من هذه المادة يعلق إعلان بذلك في دائرة البلدية إذا كان المشروع يشتمل على قسم من منطقة هيئة بلدية، أو في المكان الذي **رقم 5 لسنة 1939م** تعلق فيه الإعلانات العمومية عادة المتعلقة بمنطقة المشروع إذا كان المشروع لا يشتمل على قسم من منطقة هيئة بلدية، وينشر الإعلان في الوقائع الفلسطينية وتودع نسخ من المشروع والخرائط كما أجازتها لجنة اللواء في مكتب اللجنة المحلية حيث يباح الاطلاع عليها ، وينشر إعلان بذلك في الوقائع الفلسطينية.

(7) يوضع المشروع موضع التنفيذ في التاريخ الذي تحدده، لجنة اللواء. ويشترط في ذلك أنه إذا لم تحدد لجنة اللواء التاريخ الذي ينفذ فيه المشروع يوضع المشروع موضع التنفيذ بعد مضي خمسة عشر يوماً من التاريخ الذي نشر فيه إعلان في الوقائع الفلسطينية بشأن إيداعه في مكتب اللجنة المحلية.

(8) يجوز للجنة المحلية من حين إلى آخر أن تعدل بتفويض من لجنة اللواء أي مشروع تقسيم أو أن نعطله أو تلغيه ويودع إعلان بهذا التعديل أو التعطيل أو الإلغاء، مرفقاً بخارطة في حالة التعديل وينشر ويوضع موضع التنفيذ بنفس الكيفية المتبعة في إيداع مشروع التقسيم ونشره ووضعه موضع التنفيذ وتسري أحكام هذه المادة عليه مع إجراء التغيرات الضرورية، كان تلك الإعلانات هي مشاريع.

(9) إذا تخلف المالك الذي كلفته اللجنة المحلية بتقديم مشروع لتقسيم الأرض وفقاً لأحكام الفقرة (1) من هذه المادة، عن تقديم ذلك المشروع خلال المدة المعينة. فيجوز للجنة المحلية أن تعد مشروعاً لتقسيم الأرض، ويعتبر ذلك المشروع بأنه مشروع تقسيم إيفاء للغايات المقصودة من هذا القانون.

الرخص

منح الرخص:

المادة [21]: اعتبار من التاريخ الذي تصبح فيه أية منطقة منطقة تنظيم بمقتضى أحكام هذا القانون فصاعدا، لا تمنح اللجنة المحلية أية رخصة بشأن أية ارض أو عقار في تلك المنطقة إلا إذا كان الإنشاء أو العمل الأخر المنوي إجراؤه والمطلوبة الرخصة بشأنه مطابقاً للنظام الساري على تلك المنطقة والصادر بمقتضى أحكام هذا القانون، وإذا كان قد وضع أي مشروع هيكلي أو مفصل موضع التنفيذ بمقتضى أحكام هذا القانون بشأن المنطقة التي تقع فيها الأرض أو العقار فلا تمنح اللجنة المحلية الرخصة إلا إذا كان الإنشاء أو العمل متفقاً وذلك المشروع ومطابقاً لشروطه.

استئناف رفض اللجنة المحلية إصدار الرخصة:

المادة [22]: يجوز لكل متضرر من جراء رفض اللجنة المحلية إصدار رخصة له أن يطلب إحالة المسألة إلى لجنة اللواء ومن ثم تحال المسألة إلى اللجنة المذكورة ويكون القرار الذي تصدره اللجنة بشأنها نهائياً.

إحالة الطلب إلى لجنة اللواء:

المادة [23]: يجوز لأي عضوين من أعضاء اللجنة المحلية أن يطلبا إلى اللجنة إحالة أي طلب خاص قدم للحصول على رخصة إلى لجنة اللواء ومن ثم يحال ذلك الطلب إلى اللجنة المذكورة خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ طلب الإحالة ويكون القرار الذي تصدره لجنة اللواء بشأن منح الطلب المحال إليها على الوجه المذكور أو رفضه نهائياً. **نزع الملكية الخ**

للجنة اللواء أن تطلب نزع ملكية الأرض:

المادة [24]: (1) يجوز للجنة اللواء في أي وقت بعد وضع المشروع الهيكلي أو المفصل موضع التنفيذ وفقاً لأحكام هذا القانون وبعد استشارة اللجنة المحلية،أن تكلف اللجنة المحلية بإعلان تصدره بالشروع في نزع ملكية الأراضي والمباني المقرر نزع ملكيتها في المشروع.

(2) إذا تخلفت اللجنة المحلية خلال المدة المذكورة في هذا الإعلان عن الشروع في نزع ملكية الأراضي أو المباني المطلوبة فيجوز للجنة اللواء أن تشرع في نزع الملكية باسم اللجنة المحلية وبالنيابة عنها وتدفع جميع الدفعات والنفقات والمصاريف المتعلقة بنزع الملكية من اللجنة المحلية وتحصل منها إذا كان نزع الملكية قد جرى من قبلها.

الأصول المتبعة في نزع الملكية:

المادة [25]: للجنة المحلية في أي وقت بعد وضع المشروع الهيكلي أو المفصل موضع التنفيذ أن تشرع في نزع ملكية جميع أو بعض الأراضي أو المباني المقرر نزع ملكيتها في المشروع ومع مراعاة أحكام المادتين 27، 28 من هذا القانون يجري نزع الملكية وفقاً لأي تشريع معمول به حينئذ بشأن نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة كان المندوب السامي قد شهد بأن المشروع يراد به المنفعة العامة.

استبدال الأرض:

المادة [26]: (1) على الرغم مما ورد في المادة السابقة يكون للجنة المحلية في جميع الأحوال صلاحية الاتفاق مع صاحب أية أرض نزعت ملكيتها على الوجه المذكور فيما تقدم على نقل ملكية أرض أخرى إليه سواء أكانت واقعة في منطقة المشروع أم لم تكن في مقابل جميع الحقوق الناشئة عن نزع الملكية أو بعضها بدلا من دفع قيمة الأرض له نقداً، وفي حالة نزع ملكية أرض تخص عدداً من المالكين المجاورين يكون للجنة المحلية أيضا صلاحية الاتفاق مع المالكين المذكورين على أن تنقل إليهم أو إلى كل منهم، بالانفراد أو الاشتراك، ملكية أرض أخرى ، سواء أكانت واقعة في منطقة المشروع أم لم تكن بدلاً من دفع قيمة الأرض لهم نقداً ويجوز لها عند حصول هذا الاتفاق أن تعيد تقسيم أية أرض لا حاجة لنزع ملكيتها من أجل المشروع بين المالكين المذكورين جميعهم أو بعضهم سواء أكانت الأرض واقعة في منطقة المشروع أم لم تكن.

(2) كل اتفاق تعقده اللجنة المحلية بشأن أي أمر من الأمور المعينة في الفقرة السابقة يتوقف في جميع الأحوال على موافقة لجنة اللواء.

(3) في كافة الأحوال المنصوص عليها في هذه المادة إذا رفض المالك الموافقة على قبول الأرض المعروضة عليه بدلاً من أرضه فللجنة المحلية الصلاحية بأن تحيل على لجنة التحكيم، حسب نص هذا القانون، مسألة ما إذا كان يجب أو لا يسبب إرغام المالك على قبول الأرض المعروضة عليه بدلا من الأرض التي يراد نزع ملكيتها عوضاً عن قبض قيمة أرضه نقداً ويجوز للمحكم أن يأمر بنقل الأرض المعروضة إلى المالك بدلاً من دفع القيمة النقدية المشار إليها، بشرط أن يقنع المحكم بأن قيمة الأرض

المعروضة مساوية لقيمة الأرض المراد نزع ملكيتها وأنها معادلة لتلك الأرض من حيث الصنف والجودة والموقع والملائمة وبشرط أن يقتنع أيضاً بأن رفض المالك المذكور لقبول الأرض هو رفض غير معقول وكيدي.

نزع الملكية من أجل الطرق الخ:

المادة [27]: على الرغم مما ورد في أي قانون آخر يكون للجنة المحلية صلاحية نزع ملكية أية أرض مشمولة في مشروع تنظيم المدينة وضرورية لإنشاء أو تحويل أو توسيع أي طريق أو شارع أو ساحة لعب أو ساحة تنزه مشمولة في المشروع بدون دفع تعويض عنها على أن لا تزيد المساحة المنزوعة أرضه بكاملها من أرض أي مالك على ربع مساحة ويحق للجنة المحلية بعد إعطاء المالك مهلة شهر واحد بإشعار كتابي أن نضع يدها في الحال على هذه الأرض التي لا تزيد مساحتها على ربع المساحة **رقم 8 لسنة 1938**م الكاملة كما ذكر للغايات التي سلف بيانها على أنه إذا ثبت أن عدم دفع التعريض إلى المالك يوقعه في ضائقة فيجوز للمندوب السامي بمحض إرادته أن يأمر بدفع تعويض له من قبل اللجنة المحلية كما يراه مناسباً بعد اعتبار جميع ظروف القضية وإذا أخذ أكثر من ربع المساحة يدفع تعويض لصاحبها عما زاد على الربع وإذا فرضت ضريبة تحسين (شرفية) بمقتضى أحكام هذا القانون فتخصم قيمة الأرض المأخوذة مجاناً من ضريبة التحسين على المالك.

تأجيل إتمام معاملة نزع الملكية:

المادة [28]: في جميع الأحوال التي تأمر بها لجنة اللواء بذلك، لا تتم معاملة نزع الملكية بدفع قيمة الأرض المراد نزع ملكيتها إلى أن يصبح إشغال الأرض ضرورياً لتنفيذ المشروع: ويشترط في ذلك أن لا تزيد مدة التأجيل على السنتين، في أي حال من الأحوال. وإذا تأجل دفع قيمة الأرض في أي حال من الأحوال كما سلفت بيانه:

(أ) فيبقى حق وضع اليد على الأرض والتصرف فيها منوطاً بالشخص الذي يكون من حقه وضع اليد والتصرف فيها فيما لو لم تنزع ملكيتها ، ويحق لذلك الشخص أو لممثلة عند قبض ثمن الأرض أن يستوفي بالإضافة إلى قيمة الأرض المقررة في إجراءات نزع الملكية مبلغاً يساوي الفائدة عن تلك القيمة المقررة بمعدل يتم الاتفاق عليه بينه وبين اللجنة المحلية على أن تؤخذ بعين الاعتبار المنفعة التي جناها منها المالك في تلك الأثناء وإذا لم يتم الاتفاق على معدل الفائدة فتقرر بالتحكيم وفقاً لأحكام هذا القانون: ويشترط في ذلك أن لا يتجاوز معدل الفائدة في أي حال من الأحوال، المعدل القانوني المقرر حينئذ أثناء المدة التي يستوفي الفائدة عنها.

(ب) توضع في مكتب تسجيل الأراضي بناء على طلب لجنة اللواء إشارة بتأجيل الانتقال بشأن أية ارض تأجل نزع ملكيتها.

(ج) تدفع اللجنة المحلية ثمن الملك وتنجز معاملة نزع الملكية لدى تكليفها بذلك من قبل لجنة اللواء وبعد إعطاء مهلة ستة أشهر لصاحب الملك.

(د) أن تدفع ثمن الملك مع الفائدة للشخص الذي تقرر دفع القيمة له في معاملة نزع الملكية أو لممثل ذلك الشخص يبرئ اللجنة المحلية من كل التزام بذلك الصدد إلا بمقدار ما يكون ذلك الشخص قد حول حق قبض القيمة كلها أو بعضها، لشخص آخر ويبلغ إعلاناً تحريراً بذلك اللجنة المحلية.

(هـ) كل عمل قام أو سمح به المالكون أو الأشخاص المستحقون لقبض الثمن بعد تاريخ تعيين السعر لا يجحف بحقوق اللجنة المحلية ولا يزيد الثمن المدفوع من جراء نزع الملكية.

استعمال الملك المنتزعة ملكيته:

المادة [29]: (1) يجري التصرف بالملك الذي نزعت ملكيته بمقتضى أحكام هذا القانون وفقاً للمشروع ويشترط في ذلك أن لا تخلي بيوت السكن التي نزعت ملكيتها من أجل هدمها بمقتضي المشروع ما لم يتيسر مساكن ملائمة لجميع سكان تلك البيوت بصورة يرضي بها حاكم اللواء.

(2) على الرغم مما ورد في الفقرة (1) من هذه المادة، يجوز إعادة بيع الملك الذي نزعت ملكيته بمقتضى أحكام هذا القانون أو تأجيره لأية غاية مع مراعاة أحكام المادة 30 من هذا القانون وبعد أخذ موافقة لجنة اللواء.

إعادة بيع الملك المنزوعة ملكيته وفقاً للمشروع:

المادة [30]: يكون لبائع الملك المشتري بمقتضى عقد خاص أو المنزوعة ملكيته بمقتضى المشروع الحق الأول في شرائه عند عرضه للبيع بثمن لا يتجاوز الثمن الذي دفع عنه عند شرائه أو نزع ملكيته بالإضافة إلى أي ارتفاع في قيمته نشأ عن المشروع ولدى وقوع اختلاف على الثمن يحال الخلاف إلى التحكيم وفقاً لأحكام هذا القانون ويبقى هذا العرض مفتوحاً لمدة شهر اعتباراً من تاريخ وقوعه.

كلفة المشروع

المادة [31]: (1) تشمل كلفة مشروع تنظيم المدينة:

(أ) جميع المبالغ المستحقة على اللجنة المحلية بمقتضى أحكام هذا القانون.

(ب) جميع المبالغ التي أنفقتها اللجنة المحلية في سبيل المشروع وتنفيذه، أو التي يقدر أنها ستنفقها في هذا السبيل.

(ج) جميع النفقات القانونية والفنية التي أنفقتها اللجنة المحلية في سبيل المشروع وتنفيذه.

(2) إذا أحيت حكومة فلسطين أو أية هيئة بلدية أو هيئة عمومية أرضاً وتم إحياء تلك الأرض خلال سنة قبل التاريخ الذي وضع فيه أي مشروع موضع التنفيذ بمقتضى أحكام هذا القانون فيجوز ضم تلك الأرض إلى المشروع بموافقة المندوب السامي وتعتبر كلفة إحياء الأرض أو جزء من الكلفة مما يشير به المندوب السامي من أصل كلفة المشروع.

ضريبة التحسين (الشرفية) والتعويض

المادة [32]: (1) يجوز سد كلفة المشروع كلياً أو جزئياً بواسطة ضريبة تفرضها اللجنة المحلية على جميع أصحاب الأملاك الذين ترتفع قيمة أملاكهم من جراء وضع المشروع أو تنفيذه اعتباراً من تاريخ وضع المشروع موضع التنفيذ فصاعدا، سواء أكانت تلك الأملاك مشمولة بالمشروع أم لم تكن وتعرف هذه الضريبة (بضريبة التحسين) (الشرفية) وتحصل وفقاً للأحكام التالية.

رقم 30 لسنة 1941م (2) تحصل اللجنة المحلية من كل شخص ارتفعت قيمة ملكه من جراء وضع المشروع أو تنظيمه أو تنفيذه، كما ذكر فيما تقدم مبلغاً يعادل نصف ذلك الارتفاع في قيمة ملكه سواء أكان ذلك الملك مشمولاً بالمشروع أم لم يكن وتستوفي هذه الضريبة خلال سنتين من تاريخ وضع المشروع موضع التنفيذ أو من تاريخ انتهاء الشغل المطلوب عنه ضريبة التحسين رقم 5 لسنة 1939م (الشرفية) وفقاً للمشروع بمقتضى أحكام هذا القانون: ويشترط في ذلك أنه إذا كان الملك المطلوب للمشروع قد نزعت ملكيته

من شخص ما وكان ذلك الشخص مكلفاً بدفع ما يعادل نصف مقدار الارتفاع في قيمة ملك آخر يخصه، وكان ثمن الملك الذي نزعت ملكيته قد قدر على أساس ارتفاع قيمة الملك الآخر أو هبوطها بمقتضى أحكام قانون نزع ملكية الأراضي لسنة 1926م. فيؤخذ بعين الاعتبار عند تقدير قيمة ارتفاع الملك، التقدير الآخر الجاري بمقتضى قانون نزع ملكية الأراضي لسنة 1926م.

(3) إذا نشأ خلاف فيما إذا كان الملك قد ارتفعت قيمته بسبب تحضير المشروع أو تنفيذه أو فيما يتعلق بمقدار ارتفاع القيمة أو خلاف ذلك فيحال الخلاف إلى التحكيم وفقاً لأحكام هذا القانون.

(4) تدفع جميع المبالغ المستحقة بسبب ارتفاع قيمة الأملاك إلى اللجنة المحلية بأربعة أقساط سنوية متساوية يدفع القسط الأول منها بعد الاتفاق على المبلغ المستحق أو تعيينه بالتحكيم بشهر واحد وتحصل هذه الأقساط كما تحصل الديون الحقوقية من صاحب الملك في تاريخ استحقاق كل قسط منها: ويشترط في ذلك أنه إذا نزعت ملكية ملك شخص ما وكان ذلك الشخص مكلفاً بدفع قيمة الارتفاع فيجوز خصم هذه القيمة أو أي جزء منها من الثمن المستحق له من جراء نزع الملكية.

(5) لا يجوز قيد أية معاملة بشان أي ملك في سجل الحكومة إلا إذا ثبت أن ضريبة التحسين (شرفية) المستحقة عن ذلك الملك قد استوفيت بكاملها.

تحصيل ضريبة التحسين من التي حصلت قيمة الأرض قبل نفاذ هذا القانون:

المادة [33]: إذا سبق لشخص أن تبلغ إعلانا بطلب دفع ضريبة تحسين بمقتضى أحكام أي قانون ألغي بهذا القانون خلال ست سنوات قبل نفاذ القانون ولم يكن ذلك الشخص قد دفع ضريبة التحسين هذه فتحصل عندئذ الضريبة منه وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك.

(أ) وبالرغم من وجود أي نقص في المشروع الذي طلبت الضريبة بموجبه، أو وقوع قبل نفاذ هذا القانون أي نقص أو تأخير في تقديم الطلب.

(ب) وبالرغم من مرور أكثر من سنة على تاريخ وضع المشروع الذي قدم الطلب بموجبه موضع الإجراء.

دفع تعويض عن الأضرار الناجمة عن المشروع:

المادة [34]:(1) يجوز سد كلفة المشروع كلياً أو جزئياً بواسطة ضريبة تفرضها اللجنة المحلية على جميع أصحاب الأملاك الذين ترتفع قيمة أملاكهم من جراء وضع المشروع أو تنفيذه اعتباراً من تاريخ وضع المشروع موضع التنفيذ فصاعدا، سواء أكانت تلك الأملاك مشمولة بالمشروع أم لم تكن وتعرف هذه الضريبة (لضريبة التحسين) (الشرفية) وتحصل وفقاً للأحكام التالية.

(أ) في جميع الأحوال التي يقدم فيها طلب بدفع تعويض بمقتضى هذه المادة ترسل اللجنة المحلية الطلب إلى لجنة اللواء مرفقاً بتقرير عنه مع تقدير المبلغ الواجب دفعه كتعويض عن الضرر الذي رأت وجوب دفع تعويض.

(ب) إذا تعذر الوصول إلى اتفاق بعد أن عرضت اللجنة المحلية بموافقة لجنة اللواء دفع مبلغ بمثابة تعويض فيحال أمر تعين مقدار التعويض إلى التحكيم بمقتضى أحكام هذا القانون: ويشترط في ذلك أن لا يعتبر الملك أنه قد تضرر بسبب المشروع من جراء وجود أحكام فيه تتعلق بأي أمر من الأمور المدرجة فيما يلي إذا شهد المندوب السامي بأن تلك الأحكام معقولة: 30 لسنة 1941م.

(أ) أي حكم يعين القضاء الواجب تركه بلا بناء حول الأبنية أو.

(ب) أي حكم يحدد عدد الأبنية أو،

(ج) أي حكم ينظم حجم الأبنية أو علوها، أو تصميمها الهندسي، أو شكلها الخارجي أو يخول اللجنة المحلية أو أي شخص آخر حق ذلك التنظيم، أو.

(د) أي حكم يمنع أو يحدد القيام بعمليات بناء ريثما يتم إعداد مشروع تنظيم هيكلي ويوافق عليه، أو

(هـ) أي حكم يمنع أو يحدد القيام بعمليات بناء دائمية على الأرض باعتبار أن موقع الأرض أو نوعها من شأنه أن يجعل القيام بتلك العمليات خطرا أو ضررا على الصحة، أو يجعل الأبنية المقامة على هذا الوجه معرضة لخطر الفيضان أو انجراف التربة، أو يؤدي إلى إنفاق مبالغ فاحشة من الخزينة العامة، على تزويد تلك الأبنية بالطرق والمجارير ومواد المياه والخدمات العامة الأخرى، أو.

(و) أي حكم يمنع (عن غير طرق منع عمليات البناء) استعمال الأرض لغاية من شأنها أن تنطوي على إلحاق خطر أو ضرر بالصحة، أو ضرر خطير بالجوار،أو أي حكم يمنع (عن غير طريق تحديد عمليات البناء) استعمال الأرض بالقدر الذي يكون فيه ذلك ضروريا للحيلولة دون إلحاق الأخطار أو الأضرار المشار إليها، أو.

(ز) أي حكم يحدد وجوه استعمال الأبنية أو.

(ح) أي حكم يعين بالنسبة إلى كل طريق موجودة أو طريق ينوي بناؤه مخطاً لا يجوز أن تتعداه الأبنية الموجودة على تلك الطريق، أو.

(ط) أي حكم يقضي فيما يتعلق بإقامة أية بناية يراد استعمالها للتجارة أو الصناعة بتهيئة أماكن لوسق المركبات وتفريغها أو تزويدها بالوقود، بغية الحيلولة دون إعاقة حركة المرور على أية طريق ويكون القرار الذي يتخذه المندوب السامي بشأن انطباق أي حكم من أحكام المشروع على أي بند من بنود هذه الفقرة الشرطية، وبشأن كون ذلك الحكم معقولاً أم غير معقول، نهائياً.

الجرائم والعقوبات

العقوبات المفروضة على المخالفات والجرائم 8 لسنة 1938م رقم 30 لسنة 1941م:

المادة [35]: (1) كل من قام في أية منطقة من مناطق تنظيم المدن بأي عمل من الأعمال التالية أي:

(أ) قام بأي إنشاء أو استعمال أي بناء استعمالا غير مطابق للغاية التي بني من أجلها مما يقضي هذا القانون بأخذ رخصة بشأنه، دون أن يحصل بذلك أو خلافاً لمضمون تلك الرخصة أو.

(ب) قام بأي إنشاء، أو استعمل أي بناء على الوجه السابق ذكره، خلافاً لأي نظام داخلي أو نظام أو مشروع تنظيم موضوع بمقتضى أحكام هذا القانون أو أي قانون الغي بهذا القانون، أو.

(ج) تخلف عن مراعاة أحكام أي نظام أو نظام داخلي أوامر أو مرسوم صادر بمقتضى أحكام هذا القانون، أو أي قانون آخر يتعلق بهدم الإنشاءات الخطرة. يعتبر أنه ارتكب جرماً، ويعاقب، لدى إدانته، بغرامة لا تتجاوز خمسين جنيهاً عن كل جرم كهذا، وإذا استمر في ارتكاب الجرم، يعاقب بغرامة إضافية لا تتجاوز خمسة جنيهات عن كل يوم يستمر فيه الجرم بعد استلام إشعار كتابي من اللجنة المحلية بوقوع ذلك الجرم، أو بعد الإدانة، ويجوز للمحكمة التي تدين الشخص المخالف، بعد النظر بعين الاعتبار إلى كافة ظروف القضية:

أولاً: أن تأمر بهدم البناء أو الإنشاء الذي ارتكب الجرم بشأنه، أو إزالته أو رفعه، إما بواسطة الشخص المدان نفسه أو من قبل اللجنة المحلية بناء على طلب تقدمه هي أو يقدمه النائب العام أو ممثله بهذا الشأن، فإذا أوعز

إلى اللجنة المحلية بتنفيذ الأمر، يجوز لها أو لممثلها الدخول بحرية إلى العقار الذي صدر الأمر بشأنه، وعندئذ تدفع المصاريف التي أنفقت في تنفيذ الأمر إلى اللجنة المحلية من قبل الشخص المدان بموجب أحكام هذه الفقرة، وتحصل منه كما تحصل الديون الحقوقية، أو.

ثانياً: أن تصدر أي أمر آخر ترى من العدل إصداره بحق ذلك الشخص، فيما يتعلق بالشارع أو البناء أو الإنشاء أو فيما يتعلق بالإنشاءات أو التغيرات الجارية فيه (بما في ذلك أمر الإغلاق) أو خلاف ذلك حسبما تستصوب المحكمة. ويشترط في ذلك أنه إذا كان قد شرع في إنشاء بناية بلا رخصة، أو كان يجري بناء أية بناية أو إنشاء خلافاً للرخصة الصادرة به، ولم يكن قد تم بناء تلك البناية أو الإنشاء في تاريخ الشروع في أية دعوى بمقتضى هذه المادة أو إذا كان قد تم بناء البناية أو الإنشاء خلال ستة أشهر قبل تاريخ الشروع في الدعوى بمقتضى هذه المادة يجوز[1] للمحكمة أن تأمر بهدم وإزالة البناية أو الإنشاء أو تصدر الأمر الآنف الذكر، إلا إذا قدم المدعى عليه أسباب كافية تقتضي بخلاف ذلك، وإيفاء بالغاية المقصود من هذه الفقرة الشرطية يعتبر أن بناء البناية أو الإنشاء قد تم عندما يستحصل على رخصة بإشغاله أو بإنجاز بنائه من اللجنة المحلية يجوز للمحكمة أن تعين المدة التي ينفذ خلالها أي أمر تصدره بمقتضى هذه المادة.

(2) كل من تخلف عن العمل بأي أمر أصدرته المحكمة بمقتضى أحكام الفقرة (1) من هذه المادة أو أهمل العمل به خلال المدة المعينة في الأمر أو خلال مدة معقولة إذا كانت المحكمة لم تحدد لذلك مدة معينة، وكل من تخلف عن مراعاة أية تعليمات أصدرتها المحكمة بمقتضى البند (ب) من هذه الفقرة، فيما يتعلق بتنفيذ الأمر المذكور أو أهمل مراعاة تلك التعليمات، يعتبر أنه ارتكب جرماً، ويعاقب أيضاً بغرامة إضافية لا تتجاوز خمسة جنيهات عن كل يوم يستمر فيه تخلفه أو إهمال بعد انقضاء المدة المعينة أو المدة المعقولة المشار إليها آنفا، وإذا كان الشخص المدان قد تخلف عن مراعاة تعليمات المحكمة الصادرة إليه بموجب البند (ب) من هذه الفقرة، فيما يتعلق بتنفيذ الأمر المذكور أو أهمل مراعاة تلك التعليمات، يعتبر أنه ارتكب جرماً، ويعاقب لدى إدانته بغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر أو بكلتا العقوبتين معاً، ويعاقب أيضاً بغرامة إضافية لا تتجاوز خمسة جنيهات عن كل يوم يستمر فيه تخلفه أو إهماله بعد انقضاء المدة المعينة أو المدة المعقولة المشار إليها آنفا، وإذا كان الشخص المدان

قد تخلف عن مراعاة تعليمات المحكمة الصادرة إليه بموجب البند (ب) من هذه الفقرة أو أهمل مراعاتها: يترتب على المحكمة حين إدانته:

(أ) أن تأمر بتنفيذ الأمر بواسطة اللجنة المحلية، إذا كانت اللجنة المحلية أو كان النائب العام أو ممثله قد قدم طلباً بذلك، أو.

(ب) أن تأمر بتنفيذ الأمر من قبل الشخص المدان، إذا لم يقدم طلبه كهذا وعندئذ ينفذ الأمر وفقاً لما توعز به المحكمة وإذا كانت المحكمة قد أوعزت بتنفيذ الأمر بواسطة اللجنة المحلية، فعندئذ يجوز للجنة المحلية نفسها، أو لممثلها الدخول بحرية إلى العقار الذي صدر الأمر بشأنه، من أجل تلك الغاية وفي هذه الحالة تدفع المصاريف التي أنفقت في تنفيذ الأمر، إلى اللجنة المحلية من قبل الشخص المدان بمقتضى أحكام هذه الفقرة، وتحصل منه كما تحصل الديون الحقوقية.

---

[1] - The Court shall unless the defendant shall show good cause the con- tray order the building or structure to be pulled d0wn...

إذا لم يتقدم الدفاع بسبب مقنع معاكس (راجع الأمور المقدمة للمحكمة من قبل البناية) فعلى المحكمة أن تأمر بهدم البناء وإزالة الإنشاءات.

(3) كل من أعطى معلومات كاذبة أو مضللة إلى اللجنة المحلية، أو للجنة اللواء، أو مجلس البلدية أو أي موظف من موظفي هذه الهيئات، لأجل نيل الموافقة على أي مشروع تنظيم، أو أي قسم منه، أو بقصد الحصول على رخصة بناء، أو لأية غاية مماثلة لذلك، يعتبر أنه ارتكب جرماً، ويعاقب، لدى إدانته، بالحبس مدة لا تتجاوز ستة أشهر، أو بغرامة لا تزيد على مائة جنيه، أو بكلتا هاتين العقوبتين معاً. وكل موافقة أو رخصة بناء كهذه استحصل عليها بواسطة المعلومات الكاذبة أو المضللة المذكورة تعتبر باطلة ولاغية، كما أن كل عمل أو استعمال أخذت بشأنه الرخصة يعتبر أنه جرى بدون رخصة.

رقم 5 لسنة 1939م الباب 97

(4) على الرغم مما ورد في قانون صلاحية محاكم الصلح لسنة 1939م، أو في قانون المحاكم البلدية يكون لمحاكم الصلح ومحاكم البلديات صلاحيات الفصل في القضايا التي تقام بمقتضى هذا القانون، ويكون لها أيضاً كافة الصلاحيات المدرجة في المادة، إلا في حالة الاستئناف المنصوص عليه في الفقرة (8) من هذه المادة: ويشترط في ذلك أن لا يجوز لهذه المحاكم أن تحكم بغرامة تتجاوز المبلغ الذي من صلاحيتها أن تحكم به بمقتضى قانون صلاحية محاكم الصلح لسنة 1939م، أو قانون المحاكم البلدية أو أي قانون يقوم مقام هذين القانونين أو يعدلهما.

(5) إذا قضت المحكمة بإدانة شخص أحضر أمامها بمقتضى أحكام هذا القانون، فيجوز لها أن تقضي عليه بأن يدفع، بالإضافة إلى الغرامة ورسوم ومصاريف الدعوى ضعف الرسوم أو العوائد المتعلقة بالتهمة، مما عليه أن يدفعه ولكنه تخلف عن دفعه أو رفض أو أهمل دفعه، وإذا كان الإنشاء الذي قدمت التهمة بشأنه من الإنشاءات التي كان يجب على ذلك الشخص أن يستحصل على رخصة به، يجوز للمحكمة أن تقضي عليه بان يدفع بالإضافة إلى الغرامة ورسوم ومصاريف الدعوى، ضعف الرسوم أو العوائد التي كان يترتب عليه أن يدفعها فيما لو منحت تلك الرخصة. وتحصل كافة الرسوم والعوائد التي تقضي المحكمة بدفعها على هذا الوجه، وبنفس الكيفية التي تحصل فيها الغرامات والجزاءات، بمقتضى أي تشريع معمول به إذ ذاك فيما يتعلق بتحصيل الغرامات والجزاءات.

(6) تدفع إلى اللجنة المحلية كافة الغرامات والرسومات والعوائد والجزاءات التي تحصل بمقتضى هذه المادة 36 بناء على أمر أو حكم تصدره المحكمة المركزية أو محكمة الصلح أو محكمة البلدية بشأن المخالفات المرتكبة ضمن منطقة تنظيم المدينة.

(7) على الرغم مما ورد في هذا القانون، أو أي قانون أو تشريع آخر،إذا ارتكب جرم تنطبق عليه هذه المادة، بشأن أية بناية أو إنشاء، وكان من صلاحية المحكمة أن تأمر لدى الإدانة، بهدم أو إزالة ذلك البناء أو الإنشاء أو التصرف فيه على وجه آخر، واقتنعت المحكمة بأنه لا يمكن العثور على مرتكب ذلك الجرم أو أنه يستحيل أو يتعذر تبليغه مذكرة يكلف فيها بهدم أو إزالة البناء أو الإنشاء المذكور أو معالجته على وجه آخر، أو اقتنعت بأنه لا يمكن إثبات شخصية الفاعل، يجوز لها عندئذ أن تأمر في الحال ودون تبليغ مذكرة لأي شخص، بهدمها أو إزالة البناء أو الإنشاء المبحوث عنه أو التصرف به على أي وجه آخر، أو أن تصدر الأمر الذي تراه عادلاً ويجوز تنفيذ أمر المحكمة من قبل اللجنة المحلية، بناء على طلب تقدمه اللجنة المحلية أو يقدمه النائب العام أو ممثله بهذا الشأن، ويجوز لهذه اللجنة تحصيل المصاريف التي أنفقت في تنفيذ الأمر إذا كان يقضي بالهدم، بواسطة بيع مواد البناء أو الإنشاء المهدوم.

(8) يجوز لكل فريق في الدعوى أو المالك أي ملك تتعلق به إذا أصابه حيف من جراء الأمر الصادر بمقتضى هذه المادة من محكمة بلدية أو من محكمة مركزية (إذا كانت القضية محولة بمقتضى المادة 6 من قانون صلاحية محاكم الصلح لسنة 1936م)، أو من جراء التخلف من إصدار هذه الأمر أو رفض إصداره، أن يستأنف ذلك الأمر أو التخلف أو الرفض، حسبما تكون الحال، إلى المحكمة المركزية، أو إلى المحكمة العليا (إذا كانت المحكمة المركزية قد أصدرت ذلك المر أو تخلفت عن إصداره أو رفضت إصداره ويجوز للمحكمة المرفوع إليها ذلك الاستئناف أن تقبله أو أن ترده أو أن تعيد القضية إلى المحكمة التي استؤنفت الأمر منها، أو أن تصدر الأمر الذي كان يجوز للمحكمة الأخيرة أن تصدره بمقتضى أحكام هذه المادة، وإيفاء بالغايات المقصودة من هذه المادة، تتألف المحكمة المركزية أو المحكمة العليا من الهيئة التي تتألف منها لدى نظرها في الإستئنافات الجزائية، وتكون المدة المسموح بها لإيداع الاستئناف كما هو مقرر للاستئنافات الجزائية.

(9) إيفاء بالغايات المقصودة من الفقرة (1) من هذه المادة تعني عبارة الشخص الذي يقوم بالإنشاء أو الذي يستعمل بناء استعمالاً غير مطابق للغاية التي بني من أجلها الشخص الذي يحمل أو يجب أن تكون لديه رخصة بناء أو غيرها، صادرة بمقتضى هذا القانون، بشأن ذلك الإنشاء وتشمل أيضاً المالك المسجل أو المالك المعروف للأرض أو البناء، أو الشريك في الملكية، إذا كانت الأرض أو كان البناء ملكاً لشريكين أو أكثر، والمهندس المعماري والبناء والمقاول العام، وكذلك جميع الأشخاص القائمين بالبناء أو الإنشاء أو الاستعمال مما صدرت الرخصة به أو كان من الواجب أن تصدر رخصة، وكافة الأشخاص الذين كانوا في الأصل مسئولين عن القيام بتلك العملية ووكلائهم، ولكنها لا تشمل العمال المستخدمين لدى الشخص أو الأشخاص المشار إليهم، وإذا كان المالك أو المشغل الحالي للأرض أو البناية قد كلفته اللجنة المحلية، أو كلفه النائب العام أو ممثله خطياً، بتقديم اسم وعنوان الشخص الذي يقوم بالإنشاء أو الاستعمال المذكور، وتخلف عن تزويد اللجنة بذلك فإن العبارة المبحوث عنها تشمل هذا المالك أو المشغل الحالي.

سلطة المحكمة في إصدار أمر مؤقت 30 لسنة 1941م:

المادة [36]: (1) إذا كان ثمة إنشاء جار أو كان البناء يستعمل استعمالاً غير مطابق للغاية التي بني من اجلها وكان ذلك الإنشاء أو الاستعمال مما يستلزم الحصول على رخصة به بمقتضى هذا القانون، لكنه يجري أو يستمر بدون تلك الرخصة، أو على وجه يخالف منطوق تلك الرخصة أو يخالف مشروع التنظيم الذي يتناوله، أو أنظمة تنظيم المدن المتعلقة به، وأقيمت دعوى بشأنه بمقتضى المادة 35 من هذا القانون يجوز تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر على الشخص الذي أقيمت عليه الدعوى للتوقف عن القيام بذلك الإنشاء أو الاستعمال وإذا أقنعت المحكمة بأن الإنشاء أو الاستعمال المذكور قد أجرى أو استمر فيه على هذا الوجه أو أنه يجري أو يستمر فيه على هذا الوجه، فإنها تصدر المر المطلوب ويظل ذلك الأمر نافذ المفعول حتى تسمع الدعوى، أو إلى أن تعدله المحكمة أو تفسخه.

(2) إذا كان إنشاء من الإنشاءات التي يقتضي أخذ رخصة بشأنها بموجب هذا القانون يجري دون الحصول على تلك الرخصة، أو على وجه يخالف منطوق الرخصة المذكورة أو يخالف مشروع التنظيم الذي يتناوله أو أنظمة تنظيم المدن المتعلقة به، ولم تتم دعوى بشأنه وفقاً للمادة 35 من هذا القانون فيجوز في هذه الحالة تقديم طلب فوري إلى المحكمة لإصدار أمر بوقف ذلك الإنشاء ريثما تقام الدعوى وإذا اقتنعت المحكمة بأن الإنشاء قد جرى أو انه جار على الوجه المذكور أنفا، فإنها تصدر الأمر المطلوب، ويعلق الأمر عندئذ على

البناية أو الإنشاء أو العمليات التي يتناولها أو في جوارها القريب، وكل من تخلف عن مراعاته يعتبر أنه ارتكب جرماً وفقاً لأحكام الفقرة (3) من هذه المادة، ويبقى هذا الأمر معمولاً به إلى أن تعدله أو تفسخ المحكمة أو المحكمة المركزية وفقاً للأحكام المنصوص علها فيما يلي، ويجوز لكل من ناله حيف من جراء هذا الأمر أن يستأنف إلى المحكمة المركزية، وعندئذ تطبق أحكام الفقرة (8) من المادة 3 من هذا القانون على سماع الاستئناف المشار إليه، على أن الأمر يبقى نافذ المفعول إلى أن تصدر المحكمة المركزية قرارها في الاستئناف المذكور.

(3) كل من تخلف عن مراعاة أي أمر صدر بمقتضى أحكام الفقرة (1) أو الفقرة (2) من هذه المادة أو أهمل مراعاته، يعتبر أنه ارتكب جرماً، ويجوز للبوليس أن يلقي القبض عليه دون مذكرة قبض، ويعاقب، لدى إدانته، بغرامه لا تتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يستمر فيه تخلفه أو إهماله ذاك بعد صدور الأمر المذكور.

أحكام متفرقة

التحكيم:

المادة [37]: إذا أحيلت أي مسألة أو أمر أو خلاف إلى التحكيم بمقتضى التحكيم أحكام هذا القانون فيجري التحكيم وفقاً لأحكام قانون التحكيم لسنة 1926م ويطبق ذلك القانون كما لو كان الفرقاء قد وضعوا اتفاقاً بإحالة المسألة أو الأمر أو الخلاف إلى لجنة التحكيم بواسطة حكم مفرد.

سلطة دخول الأرض والأبنية لفحصها الخ:

المادة [38]: يجوز لكل شخص مفوض من قبل لجنة اللواء، أو من قبل اللجنة المحلية أن يدخل بعد إعطاء الإشعار المعين بنظام صادر من لجنة اللواء إلى أية أرض أو بناية وان يكشف عليها ويعاينها وإن يقوم بالأعمال الضرورية لتأمين تنفيذ أي نظام داخلي صدر بمقتضى أحكام هذا القانون والعمل بشروط الرخص الصادرة ضمن منطقة التنظيم، ولتحضير مشروع التنظيم أو وضعه أو تنفيذه.

الحضور في الإجراءات القانونية:

المادة [39]: **(1)** يجوز للجنة المحلية، إذا كانت مجلس بلدية، أن تقيم الدعاوي أو أن تحضر أمام أي محكمة وفقاً لأحكام المادة 131 من قانون البلديات لسنة 1934م وترى أحكام تلك المادة المتعلقة بتبليغ مذكرات الحضور أو الأوامر أو المستندات للجنة المحلية.

(2) بالرغم عما ورد في أي قانون أو تشريع آخر، يجوز لأية لجنة محلية، إذا لم تكن مجلس بلدية أن تقيم الدعاوي وتحضر أمام أية محكمة، ويجوز لها أن تنيب عنها في أية إجراءات قانونية أي موظف من موظفيها إما بإعطائهم تفويضاً خاصاً أو أن تنيب عنها أي شخص آخر مفوض حسب الأصول بقرار تصدره تلك اللجنة، وتعتبر مذكرات الحضور والأوامر أو المستندات الأخرى التي لهذا الموظف أنها مبلغه للجنة المحلية.

تقنين بعض الأحكام:

المادة [40]: على الرغم مما ورد في قانون صالحيه محاكم الصلح لسنة 1935م أو أي قانون آخر الغي به، كل حكم أصدرته محكمة صلح قبل نفاذ هذا القانون استناداً إلى أحكام المادة 4 من قانون تنظيم المدن (المعدل) لسنة 1922م في الدعاوي المقامة بمقتضى أحكام المادة 38 من قانون تنظيم المدن لسنة 1921م لا يعتبر باطلاً لمجرد صدوره من محكمة صلح.

إلغاء واستثناء رقم 58 لسنة 1936م:

المادة [41]: تلغى القوانين المدرجة في الذيل الملحق بهذا القانون: ويشترط في ذلك أن تبقى جميع الأنظمة الداخلية والأنظمة والأوامر والمراسيم الصادرة بصورة مشروعة والمنشورة في الوقائع الفلسطينية بمقتضى أحكام القوانين الملغاة بهذا القانون معمولاً بها ونافذة إلى أن تعدل أو تغير أو تلغى بنظام داخلي أو بنظام أو مرسوم أو أمر آخر يصدر بمقتضى أحكام هذا القانون ويشترط أيضاً أن تبقى جميع مشاريع التنظيم المعمول بها بصورة مشروعة بمقتضى القوانين الملغاة بهذا القانون معمولاً عليها كما كانت قد وضعت موضع التنفيذ أو منحت بمقتضى أحكام هذا القانون.

(2) إلا يعتبر أي نظام داخلي أو نظام آخر أو مرسوم أمر أو مشروع تنظيم أنه وضع موضع العمل بصورة غير مشروعة ولا تعتبر أية رخصة أنها صدرت بصورة غير مشروعة بمقتضى أحكام أي قانون الغي بهذا القانون، لمجرد وجود نقص أو خلل في تأليف لجنة الأبنية وتنظيم المدن المركزية أو أية لجنة تنظيم مدن محلية.

تاريخ العمل بالقانون:

المادة [42]: يعمل بهذا القانون اعتباراً من تاريخ يعينه المندوب السامي بإعلان ينشر في الوقائع الفلسطينية.

الــذيــل

رقم القانون والسنة التي صدر فيها	اسـم القانـون	مـدى الإلغـاء
رقم 16 لسنـة 1922م	قانون تنظيم المدن لسنة 1921م	بكاملـه
رقم 36 لسنـة 1929م	قانون تنظيم المدن (المعدل) لسنة 1922م	بكاملـه
	قانون تنظيم المدن (المعدل) لسنة 1929م	بكاملـه

4 أيار سنة 1936م **المندوب السامي أ. غ . واكوب**

ملحق رقم (2)

استقراء رأي

في 2010/2/19م

السيد الفاضل: ....   حفظه الله

المؤهل الأكاديمي: ....

حيث أنني بصدد الإعداد لرسالة الماجستير في الهندسة المعمارية والتي عنوانها (مشاريع إسكان الأونروا ومدى ملائمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية لقطاع غزة) وإحدى أساليب التقييم تعتمد على مستويات التخطيط من الحي الى المجمع الى القسيمة ثم دراسة الممرات ويكون داخل كل مستوى تقييم ضمن عناصر أربعة تندرج من النسيج الى البنية الاجتماعية الى الحركة الى التكلفة والاقتصاد.

وللحصول بالنهاية على تقييم لدرجة فعالية المشروع تم إقتراح نسبة مئوية تعتمد على تقسيم المئة درجة على المستويات الأربعة. والمطلوب من سيادتكم حسب خبرتكم في هذا المجال إقتراح نسبة الإشغال من المئة درجة لكل مستوى على حدة كذلك إقتراح نسبة إشغال كل عنصر من العناصر الأربعة في كل مستوى.

أرجو تعبئة النموذج أدناه:

العناصر / المستويات	نسب المستويات %	نسب العناصر في كل مستوى			
		النسيج %	البنية الاجتماعية%	الحركة%	التكلفة والاقتصاد%
الحي					
المجمع					
القسيمة					
الممرات					

أشكر جدا تعاونكم

الباحث

م. جمال البغدادي

ملحق رقم (3)

الجامعة الإسلامية – غزة / كلية الهندسة

ملحق رقم (3) ضمن بحث لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بعنوان

البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران

استقراء رأي مجموعة من المتخصصين حول ثقل مستويات التقييم للمشاريع الإسكانية

الرقم	النسيج				البنية الاجتماعية				الحركة				التكلفة الاقتصادي				المقيم
	الحي	المجمع	القسيمة	الممرات	الحي	المجمع	القسيمة	الممرات	الحي	المجمع	القسيمة	الممرات	الحي	المجمع	القسيمة	الممرات	
1	15	12	8	4	10	8	6	4	10	6	3	1	5	4	3	1	د. وصطفى الفرا
2	4	12	5	4	6	9	10	3	6	9	5	5	4	5	10	3	د. فريد القيق
3	10	5	3	6	8	8	8	6	8	5	5	8	4	7	9	0	د. محمد الكحلوت
4	11	5	7	6	8	5	4	4	8	10	4	10	8	10	0	0	د.عبد الكريم محسن
5	20	5	3	2	10	5	3	3	10	5	4	6	10	5	5	4	د.إبراهيم أبو حميد
6	8	8	6	5	8	7	6	5	4	7	6	5	6	8	6	5	د. أسامة بدوي
7	25	15	2	5	10	5	5	2	5	5	1	2	10	5	2	1	م.أحمد الأسطل
8	5	5	5	5	5	5	2.5	0	7.5	7.5	10	12.5	7.5	7.5	7.5	7.5	م. عوض الغول
9	7.5	12	5	2	7.5	12	10	4	5	8	7.5	2	5	8	2.5	2	م. فوزي الفرا
10	10	12	5	3	10	12	5	4	5	8	2.5	6	5	8	2.5	2	الباحث
المعدل	11.55	9.10	4.90	4.20	8.25	7.60	5.95	3.50	6.85	7.05	4.80	5.75	6.45	6.75	4.75	2.55	100%
	29.8				25.3				24.5				20.5				
	الحي	33.10			المجمع	30.50			القسيمة	20.40			الممرات	16.00			

ملحق رقم (4)

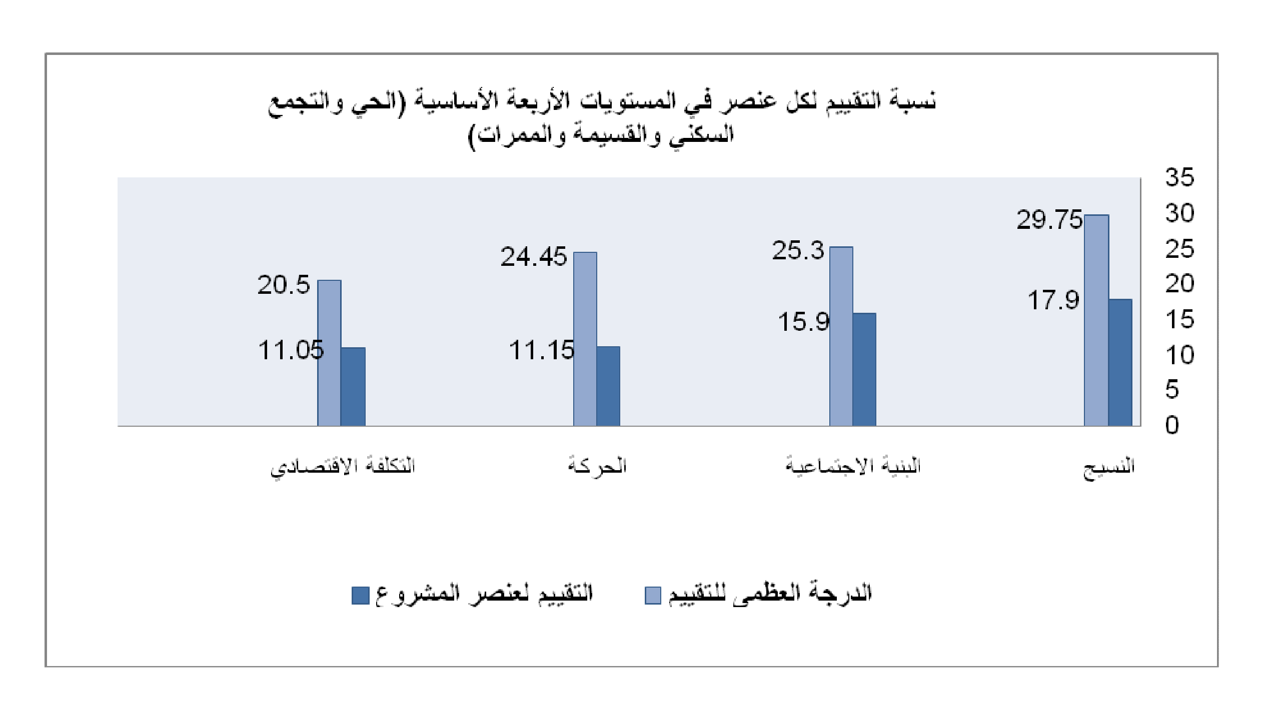
الجامعة الإسلامية – غزة / كلية الهندسة

ملحق رقم (4) ضمن بحث لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بعنوان

البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران

نموذج جدول تقييم مشروع حي الشيخ رضوان حسب معيار الاستدامة

النسيج				البنية الاجتماعية				الحركة				التكلفة الاقتصادي			
الحي	المجمع	القسيمة	الممرات	الحي	المجمع	القسيمة	الممرات	الحي	المجمع	القسيمة	الممرات	الحي	المجمع	القسيمة	الممرات
5	5.1	3.2	2.6	8.25	3.8	5.95	1.9	3.45	1.5	4.8	1.4	4.85	4.5	3.4	1.5
11.55	9.1	4.9	4.2	8.25	7.6	5.95	3.5	6.85	7.05	4.8	5.75	6.45	6.75	4.75	2.55
15.9				19.9				11.15				14.25			
29.75				25.3				24.45				20.5			
الحي	33.1			المجمع	30.5			القسيمة	20.4			الممرات	16		



الجامعة الإسلامية – غزة / كلية الهندسة

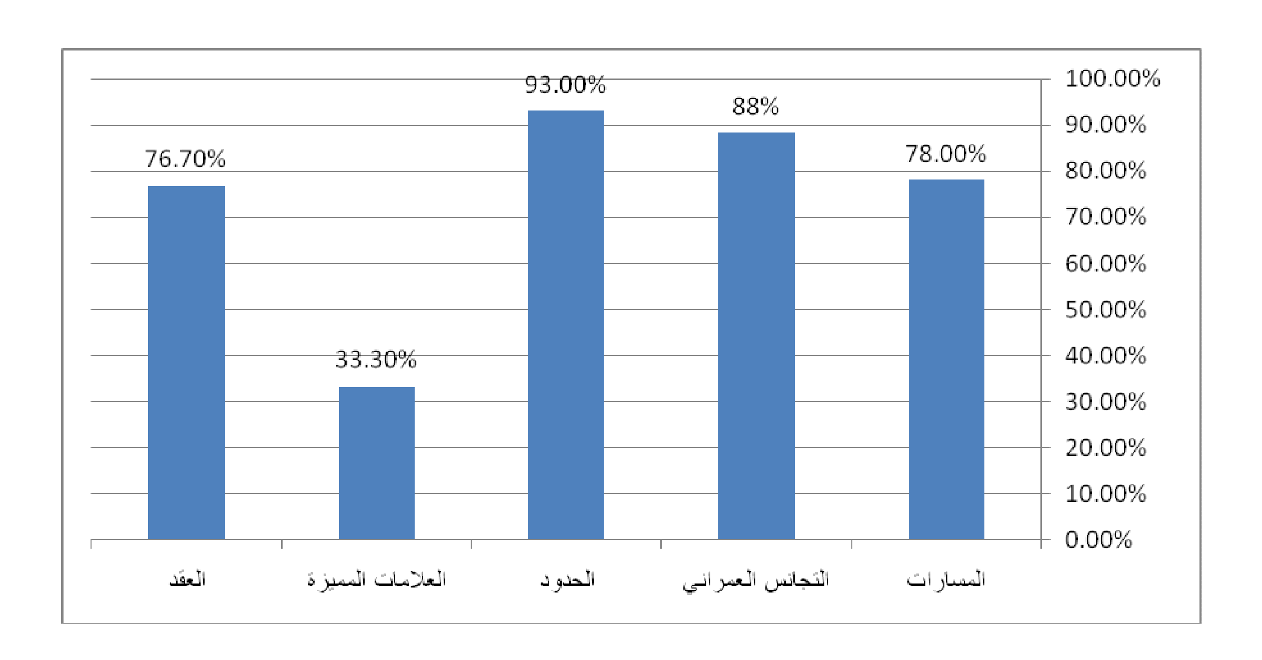
ملحق رقم (5) ضمن بحث لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بعنوان

البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران

نموذج جدول مقارنة تقييم مشروع حي الشيخ رضوان حسب معيار كيفن لنش

ملحق رقم (5)

المسارات	التجانس العمراني	الحدود	العلامات المميزة	العقد
78.00%	88%	93.00%	33.30%	76.70%



الجامعة الإسلامية – غزة / كلية الهندسة

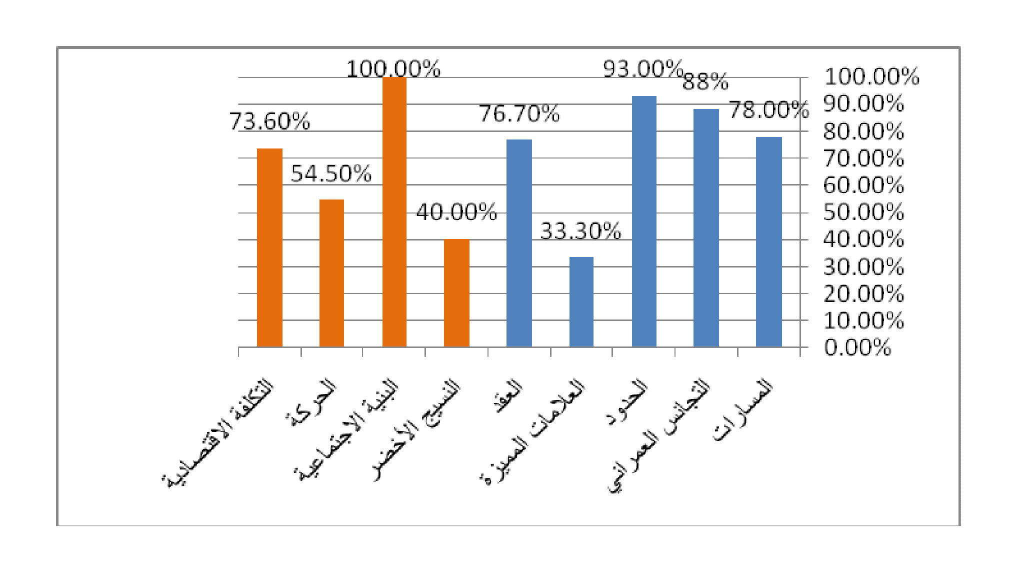
ملحق رقم (6) ضمن بحث لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بعنوان

البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران

نموذج جدول مقارنة تقييم مشروع حي الشيخ رضوان حسب معيار الاستدامة ومعيار كيفن لنش

المسارات	التجانس العمراني	الحدود	العلامات المميزة	العقد	النسيج الأخضر	البنية الاجتماعية	الحركة	التكلفة الاقتصادية
78.00%	88%	93.00%	33.30%	76.70%	40.00%	100.00%	54.50%	73.60%

ملحق رقم (6)



المراجع:

- أبو الهيجا. احمد، 1999 – مشروع الحفاظ على المناطق التاريخية الفلسطينية وتطويرها، الجامعة الإسلامية ، غزة، فلسطين.

- أبو سعده، هشام وبطرس، أشرف،1996 – كفاءة التشكيل. المجلة المعمارية العلمية، كلية الهندسة المعمارية–جامعة بيروت العربية.

- أبو سعده، هشام، 1994 – الكفاءة والتشكيل العمراني. مدخل لتصميم وتخطيط المواقع، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، جمهورية مصر العربية.

- أبو سمرة. احمد خليل، 1992 – إسكان المخيمات في قطاع غزة، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة، جمهورية مصر العربية.

- إبراهيم، حسن ياسر – نظام البناء الملائم للمسكن المستدام، قسم العمارة– كلية الهندسة، جامعة الأزهر.

- إبراهيم أبو حميد، دراسة حول السياسات والمعايير الإسكانية لإعداد الخطة الوطنية التي تم تقديمها إلى وزارة الإسكان عام 1995 م.

- أحمد خليل أبو سمرة: إسكان المخيمات في قطاع غزة.

- أسامة بدوي بالاشتراك مع المهندسة فكتوريا فالس ، دراسة حول تطوير الظروف المعيشية والإسكانية للاجئين الفلسطينيين 2000/1999 م.

- أكبر، جميل عبد القادر، 1992 – عمارة الأرض في الإسلام. دار القبلة للثقافة الإسلامية، دمشق، سوريا.

- الفرا، د.مصطفى كامل، 2007– تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة. رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة.

- الأطلس الفني "الجزء الأول"، محافظات غزة، إصدار "1"، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط والتعاون الدولي، غزة – فلسطين، 1997م.، ص.32.

- السيد، وليد احمد، القراءات "اللاتاريخية" في المدينة العربية "الإسلامية" قراءة تحليلية.

- الفرا، د.مصطفى كامل، 2009– محاضرات مادة إسكان البلدان النامية لطلبة الدراسات العليا. الجامعة الإسلامية، غزة .

- الزبيدي، مها صباح، مايو 2001 – استخدام الطاقات الذاتية في المدن الجديدة و أثرها في الحفاظ على البيئة. مؤتمر المعايير التخطيطية للمدن العربية، هيئة المعماريين العرب، طرابلس، ليبيا.

- الكحلوت، د.محمد علي،2006– مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة.

- العيسوي، أسامة عبد الحليم،2007–حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة.

- المبيض. سليم عرفات، 1987 – غزة وقطاعها، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة ، جمهورية مصر العربية.

- الدباغ،مصطفى مراد. 1996م – بلادنا فلسطين، دار الطليعة، بيروت، لبنان.

- الحايك، عدلي. 1975م – مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة،مطابع القدس العربية، القدس، فلسطين.

– المغنى نهاد محمود– أنظمة البناء والتخطيط في مدينة غزة. بلدية غزة 2006
– السلطة الوطنية الفلسطينية لحماية البيئة: ملامح غزة البيئية، الجزء الأول، يونيو 1994م، مطابع الهيئة الخيرية – غزة.
– الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، تقرير المباني، الأراضي الفلسطينية، رام الله، مايو 1999م.
– المصري، عماد حمد، 1997 –التشكيل البصري للفراغات العمرانية. دراسة تحليلية مقارنة القاهرة دمشق، رسالة ماجستير في التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، القاهرة، جمهورية مصر العربية.
– بدوي، د.أسامة وفالس، د.فيكتوريا،1999– مجلة عالم البناء الألمانية ،العدد التاسع.
– تفاحة،عمرو.2009م– اثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين .رسالة ماجستير،جامعة النجاح نابلس فلسطين.
– حموش، مصطفى، 2002– استخراج المؤشرات المناخية الحضرية من المدن الحارة، ندوة التنمية العمرانية في المناطق الحارة ومشكلات البناء فيها، المملكة العربية السعودية.
– خمايسي، راسم.1997 – مأسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين.
– سامي، عرفان، 1987 –نظريات العمارة(مقرر السنة الأولى).دار نافع للطباعة والنشر، القاهرة،جمهورية مصر العربية.
– سكيك. إبراهيم خليل، 1980م– غزة عبر التاريخ، الجزء الأول، غزة، فلسطين.
– عبد الكريم محسن،الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة، رسالة ماجستير –جامعة الأزهر –جمهورية مصر العربية، 2000 م.
– عبد القادر، نسمات والتوني، سيد، 1977– إشكالية النسيج والطابع. العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، جمهورية مصر العربية.
– عيد، محمد عبد السميع، 1994 – تقويم سياسات إسكان ذوى الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي. رسالة دكتوراه ، قسم العمار ة، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، جمهورية مصر العربية.
– عمرو باسم تفاحة، أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين– رسالة ماجستير جامعة النجاح الوطنية –نابلس– فلسطين، 2009.
– عثمان، محمد عبد الستار، 1988– المدينة الإسلامية. سلسلة عالم المعرفة، العدد 128 ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت.
– ظاهر. سمير، 1977 – دراسة حول الملكية والتطوير الحضري والنظام القانوني، ورقة عمل، الاعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين.
– لبيدوت. 1971 م– المخططات الهيكلية الإقليمية في فترة الانتداب البريطاني كشباك لعملية التخطيط في ارض إسرائيل، شهادة لنيل شهادة الماجستير، قسم الجغرافيا، الجامعة العبرية، القدس.
– معجم مختار الصحاح.
– محمد صدقي، طارق محمد جمال الدين، 1995 – التلوث البصري والتشريع العمراني في مصر. دراسة وتوثيق للعلاقة التبادلية، رسالة ماجستير في تخطيط المدن، كلية الهندسة جامعة القاهرة، القاهرة، جمهورية مصر العربية.

– محمد.عبد الرحمن عبد الهادي. 1998 م– المباني السكنية العالية في المدينة العربية، أثر المباني السكنية العالية على الشخصية العمرانية لمدينة غزة، بحث مقدم لمؤتمر العمارة العربية،غزة، فلسطين.

– محمد، وائل عبد الحفيظ، المدخل الى التشريعات التخطيطية للمجاورات السكنية في ضوء المنهج الإسلامي،أسيوط 1995م .

– مجلة البيادر السياسي، تقرير عن "مشاريع التوطين في قطاع غزة"، العدد 236، السنة السادسة 1987م.

– مشتهى. نهاد جمال والقرشلي. حجازي. 1996 م– البلديات والمجالس القروية في فلسطين. ط 2 ، غزة، فلسطين.

– وكالة الأمم المتحدة، حقائق وأرقام حول قطاع غزة، مكتب الإعلام، مايو 1995م.

– وزارة التخطيط والتعاون الدولي. 1995 – المخطط الهيكلي، غزة، فلسطين.

– يسري، محمود ومنير، احمد وبرادة، عبد المحسن، 1970– التجمعات السكنية للمصانع. مشروع التجمع السكني للعاملين بشركة النصر للكيماويات الدوائية، القاهرة، جمهورية مصر العربية.

– كافة الصور التي لم يرد مصدرها هي مقتبسة من شبكة الانترنت.

- Kim, Jong-Jin & Rigdon, Brenda, r1998- Sustainable Architecture Module: Introduction to Sustainable Design, National Pollution Prevention Center for Higher Education, Michigan, USA.

- Senosiain, Javier , 2003- Bio-Architecture, The Architectural Press, UK.